



Comune di Castelfiorentino

SETTORE N. 4 - SERVIZI DI GESTIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE
UFFICIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - SUAP - AMBIENTE

DETERMINAZIONE N. 588 / 2026

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ATTO DI COMODATO E DI LOCAZIONE TRA LA IMM. VERDIANA S.R.L. ED IL COMUNE DI CASTELFIORENTINO FINALIZZATO ALL'INSEDIAMENTO DI ARTI PRESSO I LOCALI UBICATI IN PIAZZA A. GRAMSCI NC. 18-19 IN ATTUAZIONE DELLA DELIB. C.C. 82/2025 E DELLE DELIB. G.C. 44/2026 E 114/2026.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ai sensi e per gli effetti della legge 241/90 – art. 3 – si riportano di seguito i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche.

PREMESSO che :

- la L.R. 32/2002 in materia di educazione, istruzione, orientamento, formazione professionale e lavoro disciplina gli interventi che la Regione Toscana promuove al fine di costituire un sistema integrato per lo sviluppo l'orientamento e l'apprendimento per il diritto allo studio ed al lavoro;
- la L.R. 28/2018 ha modificato la L.R. 32/2002 ed ha istituito l'Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego (ARTI) con individuazione delle relative funzioni ad essa attribuite;
- in particolare l'art. 21-quater della ridetta L.R. 32/2002 modificata prevede, tra l'altro, che ARTI, nell'ambito dello svolgimento delle attività di competenza, possa sottoscrivere convenzioni con soggetti pubblici secondo criteri di economicità, cooperazione ed integrazione;
- l'art. 3 della L.R. 56/1987 sull'organizzazione del mercato del lavoro stabilisce altresì che i comuni, ove hanno sedi la sezione circoscrizionale, sono tenuti a fornire i locali necessari per il funzionamento delle medesime;
- con Decr. 11/2019 di ARTI è stato approvato lo schema di convenzione tra ARTI e Comuni per la messa a disposizione degli immobili per l'esercizio delle funzioni in materia di mercato del lavoro ai sensi del ridetto art. 3 della L.R. 56/1987.

PRESO ATTO che :

- in attuazione del sopra richiamato art. 3 della L.R. 56/1987, il Centro per l'Impiego di Castelfiorentino e l'Aula TRIO hanno sede all'interno di un immobile di proprietà comunale nell'ambito di alcuni locali posti al piano terra ed al piano seminterrato del Municipio ubicato in Piazza del Popolo nc. 1;
- al riguardo il Comune ha manifestato la necessità di rientrare in possesso della porzione di

immobile in questione, limitatamente al piano terra del Municipio, attualmente in uso al Centro per l'Impiego, mentre ha confermato la disponibilità di mantenere in uso ad ARTI i locali al piano seminterrato quale Aula TRIO;

- tra i due enti è stata avviata una interlocuzione, ai sensi di quanto disposto dal citato art. 3 della L.R. 56/1987, al fine di individuare una diversa sede ove trasferire il Centro per l'Impiego;
- al riguardo il Comune ha proposto l'utilizzo di una porzione di immobile ubicato in Piazza Gramsci nc. 18-19 contraddistinto catastalmente nel foglio di mappa n. 51 particella n. 137 sub. 519 piano terra e 520 piano primo ed ARTI ha ritenuto tale soluzione soddisfacente per far fronte alle proprie necessità;
- tale immobile, in corso di ristrutturazione avanzata, risulta di proprietà della Imm. Verdiana che, a seguito dei rapporti intercorsi con il legale rappresentante della medesima, si è dimostrata disponibile a concedere l'utilizzo di una porzione del ridetto immobile al Comune per il successivo insediamento degli uffici di ARTI.

Specificato altresì che:

- l'immobile in questione di proprietà della Imm. Verdiana risulta individuato nel vigente R.U. come edificio destinato a funzioni di interesse pubblico per i quali, la normativa di riferimento, impone che almeno un piano del medesimo debba essere impiegato con tali finalità;
- nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione in corso, il piano terreno è stato indicato come ufficio pubblico e pertanto lo stesso verrà messo a disposizione per tale funzione, previa sottoscrizione di specifico contratto di comodato con il Comune, per un periodo di 6 anni rinnovabile per ulteriori 6 anni;
- la consistenza dei predetti locali al piano terra non risulta sufficiente a soddisfare le necessità di spazi per consentire il funzionamento degli uffici di ARTI e quindi è stato concordato la messa a disposizione, per tali attività, anche di una delle unità immobiliari poste al piano primo, previa sottoscrizione di specifico contratto di locazione con il Comune, per un periodo di 6 anni rinnovabile per ulteriori 6 anni.

Richiamato il protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune di Castelfiorentino ed ARTI in data 17.12.2025 il quale disponeva che:

- a) il Comune di Castelfiorentino formalizzerà con la proprietà dell'immobile sito in Castelfiorentino Piazza A. Gramsci il titolo d'uso gratuito per il piano terra mediante sottoscrizione di comodato ed oneroso per il piano primo mediante sottoscrizione di locazione;
- b) il Comune metterà a disposizione di ARTI i suddetti locali per l'esercizio dei servizi per l'impiego per una durata di 6 anni con titolo di uso rinnovabile per ulteriori 6 anni;
- c) ARTI rimborserà l'importo dei canoni di locazione fino alla data del 30.06.2026 e decorso tale periodo l'immobile si intenderà concesso ad uso gratuito fermo restando l'onere di ARTI di sostenere le spese di funzionamento e di manutenzione ordinaria;
- d) l'Aula TRIO continuerà ad essere ospitata nell'immobile di proprietà comunale e sarà oggetto di un intervento di riqualificazione e tali locali saranno utilizzati da ARTI e dal Comune in forma condivisa;
- e) il Comune eseguirà i lavori in qualità di stazione appaltante ed ARTI metterà a disposizione le necessarie risorse finanziarie;
- f) alla conclusione dei lavori anche per l'Aula TRIO verrà formalizzata ad un titolo di uso gratuito a favore di ARTI per un periodo di 12 anni;

- il protocollo d'intesa rimanda ad una successiva convenzione per la disciplina degli interventi, delle tempistiche, della destinazione degli spazi e di ogni altro elemento di dettaglio scaturente dal suddetto protocollo;
- successivamente alla sottoscrizione del protocollo è stato approvato dal Comune di Castelfiorentino con Delib. G.C. 44/2026 il progetto esecutivo per la riqualificazione dei locali da destinare ad Aula TRIO per un importo complessivo di 50.000 € a carico di ARTI;
- infine con Delib. G.C. 114 del 09.09.2026 è stata ribadita la volontà di spostamento della sede di ARTI nei locali di proprietà della Imm. Verdiana ubicati in Piazza A. Gramsci nc. 18-19 a fronte del pagamento di un canone che verrà ripartito tra i vari comuni interessati con un criterio di proporzionalità in funzione della popolazione residente.

Preso atto che:

- il rafforzamento dei servizi pubblici per il lavoro rappresenta un obiettivo dell'Amministrazione al fine di garantire a tutti i cittadini e agli utenti i livelli essenziali delle prestazioni ed i più elevati standard qualitativi dei servizi, anche in un'ottica di integrazione e sinergia con altri servizi pubblici;
- tra le condizioni necessarie per garantire i livelli essenziali delle prestazioni e la qualità dei servizi vi è quella di dotare i Centri per l'impiego di strutture adeguate e del miglior assetto logistico per l'erogazione di tutte le prestazioni dovute;
- l'incremento del numero di operatori nei Centri per l'Impiego, conseguente all'attuazione del Piano Straordinario di potenziamento, comporta l'esigenza di dotarsi di nuovi e più adeguate sedi che permettano un'offerta del servizio crescente in termini qualitativi e quantitativi.

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale della Toscana n. 1103 del 28 luglio 2025 di approvazione dell'aggiornamento del Piano Straordinario di Potenziamento dei Centri per l'Impiego e delle Politiche Attive del Lavoro dell'Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego;

Richiamate le Delib. G.C. 161/2025 e 164/2025 nonché la Delib. C.C. 82/2025 di approvazione dello schema di protocollo di intesa tra il Comune di Castelfiorentino ed ARTI per la definizione degli accordi connessi a mettere a disposizione i locali per il funzionamento del Centro per l'Impiego e dell'Aula TRIO;

Richiamato l'art. 3 della L. 56/1987 "Norme sull'organizzazione del mercato del lavoro" la quale dispone che *"I comuni ove hanno sede la sezione circoscrizionale, i recapiti periodici e le sezioni decentrate sono tenuti a fornire i locali necessari per il funzionamento delle sezioni e dei recapiti medesimi, secondo criteri di massima relativi alle caratteristiche degli immobili stabiliti dal Ministero del lavoro e della previdenza sociale....."*;

Visto il Decreto dirigenziale n. 26 del 12/01/2026 di ARTI Settore Patrimonio, Reti, Innovazione Tecnologica, Archivi e Protocollo di approvazione dello schema della convenzione finalizzata al trasferimento del Centro per l'impiego di Castelfiorentino;

Vista la bozza di Convenzione ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990 n. 241, finalizzata al trasferimento del Centro per l'Impiego di Castelfiorentino presso porzione dell'immobile di proprietà della Imm. Verdiana s.r.l. sito in Castelfiorentino Piazza Gramsci nc. 18-19, nonché alla

riqualificazione dei locali utilizzati quale Aula TRIO e dei locali attigui, siti nell'immobile di proprietà comunale sito in Castelfiorentino (FI), Piazza del Popolo, n. 1, in attuazione del Piano di Potenziamento dei Centri per l'Impiego e delle Politiche Attive del Lavoro di cui al D.M. 74/2019 e ss.mm.ii;

Richiamata la suddetta Convenzione con la quale veniva stabilito che l'Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego e il Comune di Castelfiorentino si impegnano alla riqualificazione dei locali utilizzati quale Aula TRIO e dei locali attigui, siti nell'immobile di proprietà comunale sito in Castelfiorentino (FI), Piazza del Popolo, n. 1, nonché al trasferimento del Centro per l'Impiego di Castelfiorentino presso porzione dell'immobile di proprietà della Imm. Verdiana s.r.l. sito in Castelfiorentino Piazza Gramsci nc. 18-19, secondo quanto previsto dal Piano Straordinario e dal Piano regionale di Potenziamento della Toscana;

Preso atto che sulla base di quanto premesso detta operazione va a soddisfare un reciproco vantaggio per entrambe le Amministrazioni coinvolte;

Considerato che successivamente alla sottoscrizione del contratto di comodato e del contratto di locazione potranno essere attuate le attività per il trasferimento del Centro per l'Impiego presso la nuova sede e la stessa potrà essere impiegata per lo svolgimento di attività come servizi pubblici;

Richiamata la Delib. G.C. 114 del 09.09.2026 con la quale è stata ribadita la volontà di spostamento della sede di ARTI nei locali di proprietà della Imm. Verdiana ubicati in Piazza A. Gramsci nc. 18-19 a fronte del pagamento di un canone che verrà ripartito tra i vari comuni interessati;

Considerato che sulla presente proposta di riorganizzazione il Consiglio Comunale si è espresso con esito favorevole come da Delib. 82/2025 avente ad oggetto "Convenzione tra il Comune di Castelfiorentino e l'Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego (ARTI) per il trasferimento del Centro per l'Impiego";

Preso atto dello schema del contratto di comodato e dello schema di contratto di locazione predisposto in accordo tra le parti che si allega alla presente determina a farne parte integrante e sostanziale (All. A e All. B);

Considerato al riguardo che mentre i locali al piano terreno, corrispondente al sub. 519, verranno concessi in comodato gratuito per un periodo di 6 anni rinnovabili i locali al piano primo, corrispondente al sub. 520, verranno concessi previa corresponsione di un canone annuo complessivo pari a 10.000 €/annui, oltre iva, per un periodo di 6 anni rinnovabili;

Preso atto altresì che, sulla base degli accordi intercorsi, le spese per la registrazione dei presenti atti saranno assunte a carico della Imm. Verdiana e del Comune di Castelfiorentino nella misura del 50%, pertanto per l'attuazione del presente provvedimento dovranno essere effettuati gli specifici impegni di spesa da parte del servizio preposto per il pagamento delle relative imposte;

Rilevato che per quanto suddetto la proposta in oggetto sia meritevole di accoglimento;

Ritenuto pertanto di procedere all'approvazione definitiva delle bozze degli atti di cui sopra, con la contestuale autorizzazione alla firma a favore del sottoscritto Responsabile del Settore 4 – Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino;

Preso atto che nei confronti del sottoscritto Responsabile del Settore 4 non sussistono situazioni di conflitto di interesse, nemmeno potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 07.08.1990 n. 241 e degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62;

Ritenuto pertanto necessario con il presente atto di assumere specifico impegno di spesa per il corrente anno derivante dal canone di affitto dovuto per i locali indicati in premessa per un importo corrispondente a 10.000 € annui / 3 mesi e quindi pari a 2.500 € oltre iva di legge che trovano la relativa copertura finanziaria nel capitolo 140150090 – affitto locale ARTI;

Dato atto che ai sensi dell'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136, e s.m.i. per le finalità di cui sopra è stato acquisito il numero di CIG BD1EE85C8C ai soli fini della tracciabilità finanziaria trattandosi di attività esclusa dal codice dei contratti pubblici;

Accertato, ai sensi dell'art. 9 del D.L. n. 78/2009, convertito in Legge n. 102/2009, la compatibilità dei pagamenti derivanti dall'assunzione del presente impegno di spesa con lo stanziamento di bilancio e con le regole di finanza pubblica;

Atteso che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 4 della L. 241/90, è il Geom. Roberto Marconi, Responsabile del Settore 4 - Servizio Gestione del Territorio;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso collegate e compatibili;

Rilevato che il presente atto rispetta gli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000;

Richiamata la normativa di carattere generale:

- la Legge 241/1990 e ss.ii.mm. in materia di nuove norme sul procedimento amministrativo;
- il D.Lgs. 8 agosto 2000, n. 267, “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali” e, in particolare:
 - a) l'articolo 107 e 109 in merito alle funzioni e le responsabilità dei dirigenti;
 - b) l'articolo 147-bis, in tema di regolarità amministrativa e contabile;
- il Decreto Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445 “Testo unico sulla documentazione amministrativa”;

Visti:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87/2025, esecutiva, con la quale è stato approvata la nota di aggiornamento al DUP 2026-2028;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 88/2025, esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026-2028;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 3/2026, esecutiva, con la quale è stato approvato il

P.E.G. 2026-2028 e sono state assegnate le risorse ai Responsabili dei Servizi;
- il Regolamento di contabilità armonizzata dell'ente, approvato con deliberazione C.C. n. 67 del 30.11.2017;
- il Regolamento degli Uffici e dei Servizi dell'Ente, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 98 del 16/10/2024;
- lo Statuto Comunale.

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi favorevolmente dai Responsabili dei servizi interessati;

Visto il D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso compatibili;

Visto altresì il Decreto Sindacale n. 120 del 31/12/2025, esecutivo, con il quale al sottoscritto è stato rinnovato l'incarico di Responsabile del Settore 4 del Comune di Castelfiorentino anche quale facente funzioni come sostituto del Responsabile del Settore 5 in caso di mancanza temporanea di quest'ultimo ed in virtù di ciò avente la competenza all'adozione del provvedimento in oggetto,

D E T E R M I N A

Di prendere atto di quanto disposto dalla Delib. C.C. 82 del 30.12.2025 avente ad oggetto "Convenzione tra il Comune di Castelfiorentino e l'Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego (ARTI) per il trasferimento del Centro per l'Impiego" con contestuale ipotesi di spostamento del Centro per l'Impiego presso porzione dell'Immobile di proprietà della Imm. Verdiana s.r.l. ubicato in Castelfiorentino Piazza Gramsci nc. 18-19 identificato al catasto dei fabbricati nel foglio di mappa 51 part. 137 sub. 519 (piano terra) e 520 (piano primo);

Di prendere atto della Delib. G.C. 114 del 09.09.2026 con la quale è stata ribadita la volontà di spostamento della sede di ARTI nei locali di proprietà della Imm. Verdiana ubicati in Piazza A. Gramsci nc. 18-19 a fronte del pagamento di un canone che verrà ripartito tra i vari comuni interessati con un criterio di proporzionalità in funzione della popolazione residente;

Di approvare conseguentemente lo schema di contratto di comodato per l'utilizzo dei locali al piano terra (sub. 519) e del contratto di locazione per l'utilizzo dei locali al piano primo (sub. 520), schemi concordati tra le parti che si allegano alla presente determina a farne parte integrante e sostanziale (All. A e All. B);

Di specificare che previo accordo tra le parti le spese di registrazione risulteranno a carico della Imm. Verdiana s.r.l. e del Comune di Castelfiorentino nella misura del 50%;

Di specificare altresì che mentre i locali al piano terreno, corrispondente al sub. 519, verranno concessi in comodato gratuito per un periodo di 6 anni rinnovabili i locali al piano primo, corrispondente al sub. 520, verranno concessi previa corresponsione di un canone annuo complessivo pari a 10.000 €/annui, oltre iva, per un periodo di 6 anni rinnovabili;

Di assumere specifico impegno di spesa sul Bilancio di Previsione 2026-2028, Esercizio 2026 – sul capitolo 140150090 – affitto locale ARTI per un importo totale di € 3.050, iva compresa, per far fronte al pagamento del canone di locazione afferente all'ultimo trimestre dell'anno corrente;

Di dare atto altresì, ai sensi dell'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136, che l'obbligazione nascente con il presente atto soggiace agli obblighi di tracciabilità e che pertanto il beneficiario è tenuto ad assolvere a tutti gli obblighi previsti al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi al presente provvedimento;

Di dare atto che ai fini della sola tracciabilità è stato assunto il seguente numero di CIG BD1EE85C8C in relazione al presente provvedimento;

Di procedere alla liquidazione della spesa previa presentazione di regolare fattura con pagamento sul conto dedicato, come comunicato dal beneficiario, nel rispetto della Legge n. 136/2010 sulla tracciabilità dei flussi finanziari;

Di autorizzare il sottoscritto Responsabile del Settore 4 – Servizio Gestione del Territorio a sottoscrivere l'atto in oggetto per conto del Comune di Castelfiorentino;

Di specificare che nei confronti del sottoscritto Responsabile del Settore 4 non sussistono situazioni di conflitto di interesse, nemmeno potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 07.08.1990 n. 241 e degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62;

Di dare atto che il responsabile del procedimento ha provveduto ad accertare preventivamente la compatibilità della spesa con lo stanziamento di bilancio, con la disponibilità finanziaria e con le regole di finanza pubblica, così come previsto dall'art. 9, comma 2 del D.L. 78/2009.

Di dare atto che la presente determinazione rispetta gli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs n. 267/2000.

ESERCIZIO DEI DIRITTI

a) Contro il presente provvedimento amministrativo è possibile ricorrere al Tribunale amministrativo regionale della Toscana nel termine di 30 giorni dalla pubblicazione/notifica oppure, in alternativa, presentare ricorso al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni dalla pubblicazione/notifica;

b) Il diritto di accesso (visione/estrazione di copia) della documentazione afferente il procedimento è esercitabile, nel rispetto delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento comunale sull'accesso presso il Servizio Gestione del Territorio; il regolamento comunale sull'accesso è visionabile sul sito istituzionale dell'Ente link www.comune.castelfiorentino.fi.it, sezione "regolamenti";

c) Il Responsabile Unico di questo procedimento è il Geom. Roberto Marconi in qualità di Responsabile del Settore 4 - Servizio Gestione del Territorio del Comune di Castelfiorentino.

Adempimenti a carico del Comune:

La presente determinazione dirigenziale viene trasmessa:

- al Responsabile del Servizio Finanziario per gli adempimenti di competenza.

In ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 23 del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i. il presente atto verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Castelfiorentino all'indirizzo www.comune.castelfiorentino.fi.it

Esecutività

Ai sensi del D.Lgs 267/2000 art. 151 comma 4 la presente determinazione diventa esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

[Lì, 09/10/2026](#)

[IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO](#)

[MARCONI ROBERTO](#)

[\(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.\)](#)

ELENCO MOVIMENTI PROPOSTA
PRP - 2049 / 2026

Esercizio 2026

Pagina 1 di 1

E-S	Capitolo/Art.	Imp. / Acc.	Sub-Impegno	Liquidazione	Mandato	Tipo	Importo	Descrizione
S	140150090 / 0	1153 / 2026				Prenotazione	3.050,00	Affitto ultimo trimestre anno 2026

CONTRATTO DI COMODATO DI IMMOBILE EX ART. 1810 CODICE CIVILE

Con la presente scrittura da tenere e valere a tutti gli effetti di legge

tra **IMMOBILIARE VERDIANA s.r.l.**, nella persona del legale rappresentante Sig. Gianpaolo Lastrucci, con sede legale in Empoli (FI), Via I Maggio, 85, numero di iscrizione al Registro delle Imprese e Codice Fiscale n. 06787510483, partita I.V.A. 06787510483, "Comodante",

e

il **COMUNE di CASTELFIORENTINO** con sede in Piazza del Popolo 1, Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. 00441780483, nella persona del Responsabile del Settore 4 – Servizio Gestione del Territorio Roberto Marconi, "Comodatario".

Premesso che:

- con Delibera G.C. 161 del 26.11.2025 è stato approvato il protocollo d'intesa con l'Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego (ARTI) successivamente integrata e rettificata con Delibera G.C. 164 del 03.12.2025;
- con Delibera C.C. 82 del 30.12.2025 è stata approvata la convenzione tra il Comune di Castelfiorentino e l'Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego (ARTI) per il trasferimento del centro per l'impiego;

Tutto ciò premesso tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Oggetto

La società IMMOBILIARE VERDIANA S.r.l. concede in comodato d'uso ex art. 1810 CC al Comune di Castelfiorentino che a tale titolo accetta il seguente bene immobile:

- porzione di fabbricato costituito da locale ubicato al piano terra in edificio di più ampia consistenza, di recente ristrutturazione sito in Piazza Antonio Gramsci n. 18, con annessi servizi igienici, individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino nel Foglio di Mappa 51 Particella 137 e Subalterno 521 Cat. B/4 come rappresentato nella planimetria allegata sotto la lettera A al presente atto di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

L'Immobile sarà impiegato come ufficio pubblico amministrativo e il Comodante garantisce che lo stesso è idoneo all'uso a cui il Comodatario intende destinarlo. La conformità dell'immobile alle norme edilizie, igieniche e di sicurezza è attestata dalla specifica dichiarazione di agibilità presentata in data 23.07.2026 (prot. 14547) a firma del tecnico Arch. Michele Macii.

L'Immobile è destinato esclusivamente a ufficio pubblico amministrativo a servizio dell'Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego (ARTI) per l'esercizio dell'attività di Centro per l'Impiego zonale (Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione). Il Comodante autorizza esplicitamente il Comodatario a mettere a disposizione l'Immobile all'ARTI per l'esercizio di tale attività, che si intende conforme alla destinazione d'uso concordata.

Articolo 2 - Durata

Il Comodato d'uso avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 2026 e scadenza al 2032, con possibilità di rinnovazione tacita ove non intervenga disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra mediante PEC o lettera raccomandata A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Al termine dei dodici anni di comodato d'uso è esclusa la rinnovazione tacita.

Al termine del comodato gli incaricati delle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.

Articolo 3 - Utilizzo e Sublocazione

Il Comodatario o comunque l'utilizzatore dell'immobile riconosce che qualsiasi lavoro anche di manutenzione ordinaria dovrà essere preventivamente concordato con il Comodante. In ogni caso qualsiasi miglioria, riparazione o modifica eseguita dal Comodatario resterà acquisita dal Comodante senza obbligo di compenso o indennizzo alcuno, anche se eseguita con il consenso di quest'ultimo, salvo sempre per il Comodante il diritto di pretendere dal Comodatario il ripristino del bene nello stato in cui questi lo ha ricevuto.

La mutata destinazione d'uso del bene, oppure l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie, produrranno ipso-iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Comodatario. Il silenzio o l'acquiescenza del Comodante al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, che eventualmente avvengano avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del comodatario.

Al riguardo viene convenuto tra le parti che il Comodatario metterà a disposizione l'immobile concesso in comodato all'utilizzatore Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego (ARTI) per l'esercizio dell'attività di uffici pubblici amministrativi quali Centro per l'impiego zonale (Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione), secondo le modalità definite nelle Delibere citate in premessa.

Il Comodatario rimane pienamente responsabile verso il Comodante per qualsiasi danno, deterioramento o violazione del contratto causato direttamente o indirettamente da ARTI e dai suoi dipendenti/collaboratori. Il Comodatario si impegna a trasferire le medesime obbligazioni contrattuali ad ARTI ed a richiedere ad ARTI di sottoscrivere idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti dall'utilizzo dell'Immobile.

Articolo 4 - Diligenza, Modifiche e Manutenzione

Il Comodatario o comunque l'utilizzatore dell'immobile si impegna a conservare l'immobile sopra meglio descritto, con la diligenza del buon padre di famiglia. In particolare, le parti pattuiscono a carico del Comodatario o comunque dell'utilizzatore le spese di ordinaria manutenzione dell'immobile, secondo i criteri definiti nel presente Articolo 4.1.

4.1 - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

Si intendono per manutenzione ordinaria gli interventi necessari a mantenere l'immobile in condizioni normali di funzionamento e conservazione, quali a titolo esemplificativo non esaustivo:

- Pulizia generale dei locali
- Manutenzione ordinaria impianto idraulico (riparazione rubinetti, piccoli guasti)
- Manutenzione ordinaria impianto elettrico (sostituzione interruttori, riparazione prese)
- Verniciatura interna pareti e soffitti
- Riparazione o sostituzione vetri di finestre
- Manutenzione serrature e porte interne

Si intendono per manutenzione straordinaria gli interventi di natura strutturale, impiantistica o edilizia, quali a titolo esemplificativo non esaustivo:

- Revisione, controllo e riparazione impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento)
- Sostituzione finestre, infissi, porte-finestre
- Rifacimento o riparazione strutturale del tetto

- Rifacimento impianto elettrico
- Rifacimento impianto termoidraulico
- Lavori di impermeabilizzazione
- Interventi di consolidamento strutturale

Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Comodatario o dell'utilizzatore, mentre tutte le attività di manutenzione straordinaria, adeguamento normativo degli impianti, oneri di imposte e tasse di qualsiasi genere saranno a carico del Comodante.

Il Comodante consente che il Comodatario o l'utilizzatore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne, cartelli o altri segnali inerenti alla propria attività ed effettui nuovi allacciamenti alla rete stradale, del gas e dell'energia elettrica, previa presentazione di istanze e domande alle competenti Autorità per le necessarie autorizzazioni.

Articolo 5 - Responsabilità

Il comodatario, o per lui l'utilizzatore dell'immobile, è responsabile di danni a persone o cose derivanti dall'esercizio delle attività per le quali è stato concesso il bene e per tale motivo manterrà indenne il comodante da qualsiasi richiesta danni dovesse pervenire da terzi danneggiati, obbligandosi a stipulare polizza assicurativa per la copertura dei rischi derivanti dalla conduzione dell'immobile oggetto della presente scrittura privata ivi compreso quelli di natura catastrofali.

Articolo 6 - Custodia

Il comodatario, o per lui l'utilizzatore dell'immobile, è costituito custode dell'immobile oggetto del presente contratto. Il Comodante espressamente esonera dalla responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivare ad esso od ai propri dipendenti collaboratori o comunque utilizzatori dell'immobile a qualsiasi titolo, sia per fatti dolosi che colposi di terzi, sia per la mancata osservanza delle vigenti norme in materia di prevenzione incendi, infortuni e sicurezza del lavoro.

Il Comodatario o l'utilizzatore si obbliga a mantenere, a propria cura, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso, secondo le vigenti normative in materia di prevenzione incendi, infortuni e sicurezza del lavoro.

Articolo 7 - Risoluzione

È fatto espresso divieto di cessione del contratto, senza consenso scritto del Comodante. L'inosservanza della presente clausola determinerà la risoluzione del contratto stesso ex art. 1456 c.c.

Articolo 8 - Restituzione

Il Comodatario o l'utilizzatore si obbliga a restituire al comodante il bene pienamente disponibile libero e vuoto da persone e cose in normali condizioni di manutenzione, conservazione e pulizia, così come lo stesso è stato inizialmente consegnato. Il Comodatario o l'utilizzatore assume fin d'ora l'impegno di risarcire qualsiasi danno che avesse a verificarsi per sua colpa in corso di contratto, salvo il diritto del Comodante, a suo insindacabile giudizio, di ritenere le modifiche apportate quali utenze, installazioni mobili, ecc. ovvero di richiedere la completa rimessione in pristino.

Articolo 9 - Spese

Il Comodante provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., che verranno volturati a carico del Comodatario o dell'utilizzatore a seguito della stipula del presente contratto.

Il Comodatario, o per esso l'utilizzatore, si obbliga a pagare le spese per i servizi comuni facenti carico all'Immobile, limitatamente agli oneri accessori di cui all'art. 9 L. 392/1978. Si precisa che, tra gli oneri accessori, rientrano le spese per il consumo dell'acqua, che verranno successivamente ripartite mediante appositi sottocontatori installati a cura e spese del Comodatario (salvo diversa pattuizione), nonché i costi per la pulizia e la manutenzione delle fosse biologiche, che saranno ripartiti in misura proporzionale alla consistenza immobiliare concessa in comodato.

Per l'Immobile in questione, la percentuale è fissata al 12,21% (dodicivirgolaventuno per cento) sul totale delle medesime.

Articolo 10 - Tributi e Imposte

Le spese ordinarie, come indicate all'articolo precedente, e i tributi derivanti dall'uso del bene saranno a carico della parte Comodataria o all'utilizzatore dell'immobile.

Le spese di registrazione del presente contratto saranno a perfetta metà fra le parti.

Articolo 11 - Rinvio

Per quanto non previsto nel presente contratto si rinvia alle norme del Codice civile in materia di comodato.

Articolo 12 - Modifiche

Qualunque altra modifica al presente contratto può aver luogo e può essere prevista solo con atto scritto.

Articolo 13 - Controversie

In caso di controversia relativa all'applicazione, interpretazione, esecuzione del presente contratto, il Foro competente in via esclusiva sarà quello del Tribunale Civile di Firenze.

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

- il Comodante in Via I Maggio, 85 – 50053 Empoli (FI);
- il Comodatario in Piazza del Popolo, 1 – 50051 Castelfiorentino (FI).

Articolo 14 – Trattamento dati personali

Ai sensi di quanto disposto dalla D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche e integrazioni, si autorizza al trattamento dei dati personali.

Le parti si danno reciprocamente atto che i dati personali raccolti per la stipula e l'esecuzione del presente contratto saranno trattati nel rispetto del regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D. Lgs. 196/2003 e successive modifiche. Ciascuna parte tratterà i dati dell'altra in qualità di titolare autonomo del trattamento.

Il trattamento dei dati avverrà esclusivamente per le seguenti finalità: adempimenti contrattuali connessi alla gestione del comodato, obblighi di natura fiscale, contabile e amministrativa, obblighi di trasparenza e di pubblicità legale previsti per la Pubblica Amministrazione (D.Lgs 33/2013).

I dati saranno conservati per il periodo necessario a conseguire le finalità sopra indicate e, successivamente, per il tempo stabilito dalle norme sulla conservazione dei documenti amministrativi e sulla prescrizione dei diritti. In ogni momento, gli interessati potranno esercitare i diritti previsti dagli articoli 15 e seguenti del GDPR (accesso, rettifica, cancellazione, limitazione) scrivendo ai recapiti ufficiali dei rispettivi Titolari.

Si allega:

allegato A: planimetria sottoscritta;

Letto, confermato e sottoscritto ogni singolo punto del presente contratto.

IL COMODANTE

IL COMODATARIO

Ai sensi ed altri effetti degli articoli 1341 e 1342 Cod. Civ. i Contraenti dichiarano di aver letto attentamente, di approvare e di accettare tutti gli articoli del presente Comodato d'Uso gratuito ed espressamente quelli contraddistinti con i numeri 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 e 13.

IL COMODANTE

IL COMODATARIO

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

tra **IMMOBILIARE VERDIANA s.r.l.**, nella persona del legale rappresentante pro tempore Sig. Gianpaolo Lastrucci, con sede legale in Empoli (FI), Via I Maggio, 85, numero di iscrizione al Registro delle Imprese e Codice Fiscale n. 06787510483, partita I.V.A. 06787510483, "Locatore",

e

il **COMUNE di CASTELFIORENTINO** con sede in Piazza del Popolo 1, Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. 00441780483, nella persona del Responsabile del Settore 4 – Servizio Gestione del Territorio Roberto Marconi, "Conduttore".

Premesso che :

- con Delib. G.C. 161 del 26.11.2025 è stato approvato il protocollo d'intesa con l'Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego (ARTI) successivamente integrata e rettificata con Delib. G.C. 164 del 03.12.2025;
- con Delib. C.C. 82 del 30.12.2025 è stata approvata la convenzione tra il Comune di Castelfiorentino e l'Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego (ARTI) per il trasferimento del centro per l'impiego.

Tutto ciò premesso tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto

1. Il Locatore, nella qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che accetta, porzione dell'immobile sito in Castelfiorentino, Piazza A. Gramsci, 19 come di seguito individuato ed evidenziato nella allegata planimetria, controfirmata dalle Parti (d'ora in poi più brevemente "Immobile"), iscritto al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 51, particella 137, sub. 520 Cat. A/10, che insiste su parte del piano primo, avente una consistenza corrispondente a 3 vani catastali, destinata ad uffici.
2. Il Predetto immobile fa parte di un edificio di più ampia consistenza di recente ristrutturazione.
3. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.
4. Il Conduttore al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia.

Articolo 2 – Destinazione

1. L'Immobile sarà destinato esclusivamente ad uso ufficio per lo svolgimento di attività di back office non comportante contatti diretti con il pubblico che pertanto è tassativamente interdetto all'accesso in tali uffici.
2. Il Locatore garantisce che l'Immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.
3. Il Locatore garantisce che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M. n. 37/08 e al D.Lgs. 81/08 e che per lo stesso è stata presentata specifica dichiarazione di agibilità in data 23.07.2026 (prot. 14547) a firma del tecnico Arch. Michele Macii.

Articolo 3 – Durata

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 2026 e scadenza al 2032, con possibilità di rinnovazione tacita ove non intervenga disdetta da una delle parti da

- comunicarsi all'altra parte mediante PEC o lettera raccomandata A.R. almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dei dodici anni di locazione è esclusa la rinnovazione tacita.
2. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.
 3. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità semestrale fino alla riconsegna dell'Immobile, aggiornato annualmente in maniera automatica nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Articolo 4 – Cessione del Contratto e Sublocazione

Il Conduttore è autorizzato a sublocare o comunque concedere in utilizzo, su autorizzazione del locatore l'Immobile nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione scritta al Locatore, ad altri Enti o Uffici della Pubblica Amministrazione o a soggetti esercenti attività accessorie alla propria. Con la sottoscrizione del presente contratto, si dà atto che nell'immediato, l'immobile sarà concesso in utilizzo all'Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego (ARTI) come sede del Centro per l'impiego zonale (Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme e Montaione).

Articolo 5 – Recesso

Trascorsi sei mesi dalla data della stipula, o dalla presa in consegna, il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante PEC o lettera raccomandata A.R. con un preavviso di almeno sei mesi.

Articolo 6 – Canone, Domiciliazione bancaria, Tracciabilità flussi finanziari e Fatturazione

1. Il canone globale annuo di locazione viene fissato in Euro 10.000,00 (diecimila/00) più IVA poiché il locatore ha comunicato che il contratto risulta assoggettato al regime di imposizione IVA con aliquota del 22%. Il locatore dichiara, altresì, di esercitare l'opzione per l'applicazione al presente contratto di locazione del regime impositivo Iva ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8, del D.P.R. 633/1972. Le parti precisano che si tratta di operazione soggetta a "split payment" o "scissione dei pagamenti ai sensi dell'art. 17-ter del D.P.R. n. 633/1972".
2. Il canone annualmente verrà aggiornato in maniera automatica in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. L'importo relativo all'aggiornamento del canone dovrà comunque essere comunicato al Conduttore tramite PEC o lettera raccomandata AR prima dell'applicazione dello stesso al fine di poterne verificare la corretta determinazione.
3. Il canone sarà corrisposto in n. 4 rate trimestrali posticipate di pari importo.
4. I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Locatore al momento della sottoscrizione del presente contratto. Il Locatore si assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche e integrazioni ed al riguardo si specifica che il CIG associato al presente contratto è il seguente BD1EE85C8C. Ai fini della tracciabilità, tutti i pagamenti relativi al canone di locazione e agli oneri accessori dovranno essere effettuati dalla Pubblica Amministrazione Conduttrice esclusivamente tramite bonifico bancario o postale, sul conto corrente bancario/postale dedicato, anche non in via esclusiva, alle commesse pubbliche, avente le seguenti coordinate:
- Istituto bancario/postale: *Banca Cambiano 1884 S.p.A*

- IBAN: IT95X0842537831000031237183

- Soggetti delegati a operare: Gianpaolo Lastrucci – C.F. LSTGPL65A21I726R

Il Locatore si impegna a comunicare al Conduttore ogni modifica relativa ai dati del conto corrente sopra indicato o alle persone delegate a operarvi, entro il termine di 7 (sette) giorni dal verificarsi della variazione.

Le Parti convengono che il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale, ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, costituisce causa di risoluzione di diritto del presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile e dell'art. 3, comma 8, della Legge n. 136/2010.

5. Il canone è liquidato previa presentazione di fatture elettroniche trimestrali intestate a: Comune di Castelfiorentino. Il pagamento delle fatture avverrà entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di emissione delle fatture. Ai fini della compilazione della fattura elettronica, disciplinata dalla legge 244/2007, art. 1, commi 209 - 213 e del D.M. 55/2013, andrà indicato il codice destinatario IPA - DMQSA2.
6. Ogni eventuale variazione dei dati sopraindicati dovrà essere comunicata al conduttore nei termini sopra specificati al seguente indirizzo di PEC comune.castelfiorentino@postacert.toscana.it

Articolo 7 – Oneri Accessori

1. Il Locatore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., che verranno volutati a carico del Conduttore o del Subconduttore a seguito della stipula del presente contratto.
2. Il Conduttore, o per esso il Subconduttore, si obbliga a pagare le spese per i servizi comuni facenti carico all'Immobile, limitatamente agli oneri accessori di cui all'art. 9 L. 392/1978.
3. Si precisa che, tra gli oneri accessori, rientrano le spese per il consumo dell'acqua, che verranno successivamente ripartite mediante appositi sottocontatori, installati a cura e spese del Comodatario (salvo diversa pattuizione) nonché i costi per la pulizia e la manutenzione delle fosse biologiche, per la pulizia delle scale e per l'energia elettrica destinata all'illuminazione delle scale e al funzionamento dell'ascensore. Non è presente il contatore del gas e l'energia elettrica dell'immobile risulta a carico diretto dell'utilizzatore.
4. La ripartizione delle spese per i servizi comuni facenti carico all'Immobile, ad esclusione del consumo dell'acqua come disciplinato dal comma precedente, verrà effettuata in misura proporzionale alla consistenza della unità immobiliare concessa in locazione e pertanto si determina che per le stesse verrà applicata una percentuale pari al 7,50% (settevirgolacinquanta per cento) sul totale delle medesime.

Articolo 8 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne

1. a) Al Conduttore o al Subconduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'Immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, cablatura rete informatica, sistemi di allarme, ecc.).
b) Resta peraltro inteso che il Conduttore o il Subconduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo nonché a qualsivoglia altro lavoro, nessuno escluso.
c) Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto b) e non rimosse per accordo tra le parti, resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore o dal Subconduttore il ripristino dell'Immobile nello status quo ante.

2. Il Locatore consente che il Conduttore o il Subconduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne, cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.
3. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore o il Subconduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

Articolo 9 – Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

Si intendono per manutenzione ordinaria gli interventi necessari a mantenere l'immobile in condizioni normali di funzionamento e conservazione, quali a titolo esemplificativo non esaustivo:

- Pulizia generale dei locali;
- Manutenzione ordinaria impianto idraulico (riparazione rubinetti, piccoli guasti);
- Manutenzione ordinaria impianto elettrico (sostituzione interruttori, riparazione prese);
- Verniciatura interna pareti e soffitti;
- Riparazione o sostituzione vetri di finestre;
- Manutenzione serrature e porte interne.

Si intendono per manutenzione straordinaria gli interventi di natura strutturale, impiantistica o edilizia, quali a titolo esemplificativo non esaustivo:

- Revisione, controllo e riparazione impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento)
- Sostituzione finestre, infissi, porte-finestre
- Rifacimento o riparazione strutturale del tetto
- Rifacimento impianto elettrico
- Rifacimento impianto termoidraulico
- Lavori di impermeabilizzazione
- Interventi di consolidamento strutturale

Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore o del Subconduttore. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.

Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Articolo 10 – Assicurazione

Il Conduttore o il Subconduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti nell'edificio.

Articolo 11 – Stato dell'Immobile

Il Conduttore o il Subconduttore si obbliga a mantenere, a propria cura, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

Art. 12 - Autorizzazioni e licenze

1. Il Locatore dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui è destinato, dovendosi intendere che il Locatore si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile.
2. Il Locatore concede fin d'ora il proprio consenso per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, agli impianti del gas e di energia elettrica nonché per la rimozione, al momento di rilascio dell'immobile, di tutti gli apparecchi di illuminazione ed elettrici in genere, di riscaldamento ed altri eventualmente installati a spese del Conduttore.

Art. 13 - Impossibilità di utilizzo

1. In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore o del Subconduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 15 (quindici) giorni, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.
2. Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 2 (due) mesi, il Conduttore avrà facoltà risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo.

Articolo 14 – Documentazione tecnica ed esecuzione lavori

Il Locatore si impegna ad eseguire i lavori necessari a consegnare l'immobile dotato di tutti i requisiti previsti, adeguato alle normative vigenti in materia di sicurezza e conformità degli impianti, prevenzione incendi e superamento delle barriere architettoniche e dotato di tutte le relative certificazioni. La corresponsione del canone avverrà a far data dalla conclusione dei lavori e dalla presentazione della relativa documentazione da parte della proprietà. Resta inteso che il mancato rispetto di dette condizioni renderà nullo il presente contratto che si intenderà automaticamente risolto.

Articolo 15 – Conclusione dei lavori e Attestato di Prestazione Energetica

Al riguardo si specifica che le opere di ristrutturazione dell'immobile in questione sono state terminate in data 18.07.2026 e che per lo stesso è stata prodotta specifica dichiarazione di agibilità in data 23.07.2026 (prot. 14547) a firma del tecnico Arch. Michele Macii completa delle certificazioni necessarie.

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto, che risulta allegato alla suddetta dichiarazione di agibilità del fabbricato. In particolare, il Locatore dichiara e il Conduttore dà atto che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 0001051817, rilasciato in data 03.07.2026 dal tecnico abilitato P.I. Andrea Orlandi, avente validità fino al 03.07.2036, che certifica una prestazione energetica globale pari a 95,55 kWh/m² anno, corrispondente alla Classe Energetica B.

Articolo 16 – Elezione di domicilio

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:
- il Locatore in Via I Maggio, 85 – 50053 Empoli (FI);

- il Conduttore in Castelfiorentino Piazza del Popolo nc. 1.

Articolo 17 – Controversie

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Firenze.

Articolo 18 – Registrazione

Il presente Contratto è soggetto ad imposta di registro nei termini di legge. Ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto saranno a perfetta metà fra le parti.

Articolo 19 – Trattamento dati personali

Ai sensi di quanto disposto dalla D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche e integrazioni, si autorizza al trattamento dei dati personali.

Le Parti si danno reciprocamente atto che i dati personali raccolti per la stipula e l'esecuzione del presente contratto saranno trattati nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche. Ciascuna Parte tratterà i dati dell'altra in qualità di titolare autonomo del trattamento.

Il trattamento dei dati avverrà esclusivamente per le seguenti finalità: adempimenti contrattuali connessi alla gestione della locazione, obblighi di legge di natura fiscale, contabile e amministrativa, obblighi di trasparenza e pubblicità legale previsti per la Pubblica Amministrazione (D.Lgs. 33/2013).

I dati saranno conservati per il periodo necessario a conseguire le finalità sopra indicate e, successivamente, per il tempo stabilito dalle norme sulla conservazione dei documenti amministrativi e sulla prescrizione dei diritti. In ogni momento, gli interessati potranno esercitare i diritti previsti dagli articoli 15 e seguenti del GDPR (accesso, rettifica, cancellazione, limitazione) scrivendo ai recapiti ufficiali dei rispettivi Titolari.

Castelfiorentino, lì

Le parti: Il Locatore Il Conduttore.....

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 12; 13; 14; 15; 16.

Le parti: Il Locatore Il Conduttore.....



Comune di Castelfiorentino

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

DETERMINAZIONE N. 588 / 2026

UNITA' PROPONENTE: UFFICIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - SUAP - AMBIENTE
OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ATTO DI COMODATO E DI LOCAZIONE
TRA LA IMM. VERDIANA S.R.L. ED IL COMUNE DI CASTELFIORENTINO FINALIZZATO
ALL'INSEDIAMENTO DI ARTI PRESSO I LOCALI UBICATI IN PIAZZA A. GRAMSCI NC.
18-19 IN ATTUAZIONE DELLA DELIB. C.C. 82/2025 E DELLE DELIB. G.C. 44/2026 E
114/2026.

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.

ESITO: **FAVOREVOLE**

Anno 2026 – Numero 1153

Tipo Impegno

Descrizione Affitto ultimo trimestre anno 2026

Importo €3.050,00

Ragione Sociale

Rif. Bil. PEG 140150090/0

Lì, 09/10/2026

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI
MATTII SANDRA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)