

DISCIPLINARE PER L'USO DEI LOCALI DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO EX CHIESA DI SAN CARLO DEI BARNABITI

ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DEL DISCIPLINARE

1. Il presente atto disciplina, sulla base dei principi e criteri individuati nel Regolamento sui beni immobili del Comune di Firenze (Delibera di Consiglio Comunale n. 33/2017) e nei limiti definiti dalla Delibera di Giunta 356/2026, l'uso, da parte del soggetto terzo individuato dall'Amministrazione (di seguito anche "concessionario"), dei locali del complesso edilizio denominato ex Chiesa di San Carlo dei Barnabiti, sito a Firenze in via Sant'Agostino n. 21 e 23, rappresentato al catasto fabbricati al foglio 171, particella 3, subalterno 501, composto da vano di ingresso, sala espositiva, servizi igienici, ripostiglio, centrale tecnologica, oltre a un piccolo ripostiglio posto nel cortile dell'unità immobiliare adiacente al numero civico 19, rappresentato al catasto fabbricati al foglio 171, particella 3, subalterno 500, vano al piano terra nel resede esclusivo con la dicitura "magazzino".

2. Integrano il presente disciplinare, ed eventualmente prevalgono in caso di contrasto, tutti i vincoli e le prescrizioni che potranno essere apposti dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e la provincia di Prato, in relazione alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria e all'utilizzo in genere dei locali in questione.

3. Posto che l'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di utilizzare gratuitamente la struttura, e anche le eventuali attrezzature e allestimenti ivi esistenti, per un massimo di 15 giorni all'anno per eventi e iniziative istituzionali, non costituisce oggetto del presente Disciplinare tale utilizzo da parte dell'Amministrazione Comunale. A tal fine si intendono "iniziative istituzionali" gli eventi e le iniziative afferenti le funzioni istituzionali del Comune e dallo stesso organizzati o comunque per i quali l'Amministrazione stabilisca modalità e termini di organizzazione, conservando in ogni momento la responsabilità ed il controllo dell'evento stesso.

Art. 2 - CAPIENZA MASSIMA E MISURE DI SICUREZZA

1. La capienza massima dei locali (intesi come vano di ingresso e sala espositiva) è pari a 99 persone, limite che dovrà essere in ogni caso rispettato dal concessionario in ogni momento.

2. Il concessionario è tenuto all'attuazione e al rispetto delle prescrizioni in materia di sicurezza elaborate dal RSPP della Direzione Ufficio del Sindaco, di cui agli **allegati** al presente disciplinare (v. documenti: *Disposizioni in Materia di Sicurezza per l'Utilizzo della sala San Carlo de' Barnabiti; Esempi disposizione sedute Barnabiti; Planimetri di emergenza Barnabiti*).

3. I presidi antincendio previsti dalle *Disposizioni in Materia di Sicurezza* sono forniti dall'Amministrazione. Competono esclusivamente al concessionario le verifiche e la manutenzione sugli stessi previsti dalle norme vigenti.

Art. 3 – AUTORIZZAZIONI E ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO

1. Il concessionario è e rimane in ogni caso unico ed esclusivo responsabile a tutti gli effetti della gestione dei locali, ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni causati a persone o cose che si dovessero verificare nel corso dell'utilizzo, esonerando pertanto da ogni responsabilità il Comune di Firenze. Spetta altresì esclusivamente al concessionario, ove del caso, munirsi delle prescritte licenze/autorizzazioni (es. pubblico spettacolo, pagamento diritti SIAE, ecc.) e rispettare le normative nazionali e regionali in materia di sicurezza, soccorsi sanitari, gestione eventi (anche con riferimento, laddove applicabili in ragione della tipologia delle iniziative organizzate, agli obblighi posti a capo di organizzatori di eventi pubblici di cui alla Delibera della Giunta regionale toscana del 23 febbraio

2015, n. 149 alla circolare del Capo della Polizia del 7 giugno 2017 e alle successive direttive in materia), nonché il D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

2. Sono a carico esclusivo del concessionario la sorveglianza continua dei locali durante le attività, l'apertura/chiusura degli stessi, il controllo della capienza.

Art. 4 – COPERTURE ASSICURATIVE

1. Il concessionario dovrà stipulare apposita polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi e prestatori d'opera a copertura di tutti i danni che il concessionario stesso, i suoi collaboratori, e le persone, anche soggetti terzi, che a qualsiasi titolo svolgano attività/eventi nella struttura, possano provocare a terzi nello svolgimento delle attività/eventi. La polizza RCT/O richiesta dovrà avere un massimale per sinistro che dovrà essere pari ad almeno € 5.000.000,00 con limite per persona lesa e/o danni a cose pari a € 1.500.000,00. La polizza dovrà avere come descrizione del rischio assicurato la/le attività oggetto dell'utilizzo.

2. In alternativa, qualora il concessionario avesse una copertura di Responsabilità Civile verso terzi per le attività dallo stesso svolte, dovrà essere emessa un'appendice integrativa del contratto di assicurazione in essere con la descrizione di quanto previsto dagli atti di assegnazione dei locali e comunque si dovrà prevedere tutto quanto disciplinato in detti atti, comprese tutte le operazioni preliminari, accessorie, collegate e consequenziali all'attività dichiarata, nulla escluso né eccettuato. Tale appendice dovrà riportare i massimali ed estensione richieste, dedicati all'utilizzo dei locali.

La copertura dovrà prevedere che il Comune di Firenze è considerato terzo, a tutti gli effetti, così come i suoi amministratori e dipendenti.

Inoltre, la polizza, se non già comprese, dovrà garantire espressamente le seguenti estensioni di garanzia, oltre a quelle già previste nell'atto di assegnazione:

- RC personale di tutti i dipendenti e collaboratori dell'Assicurato o del personale, compresi i volontari di cui il concessionario si avvarrà e le persone, (anche soggetti terzi) che a qualsiasi titolo svolgano attività/eventi nella struttura, per tutti i danni a terzi verificatisi durante lo svolgimento delle attività svolte;
- rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune, dei suoi amministratori e dipendenti;
- RC Conduzione locali oggetto dell'assegnazione;
- RC dell'Assicurato per danni causati dai collaboratori e dalle persone, anche soggetti terzi, che a qualsiasi titolo svolgano attività/eventi nella struttura;
- per danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dell'Assicurato o da lui detenute con limite di risarcimento non inferiore ad Euro 1.000.000,00;
- danni ai locali ed ai beni in uso oltre alle cose di terzi trovantisì nell'ambito di esecuzione delle attività da parte del concessionario o delle persone, anche soggetti terzi, che a qualsiasi titolo svolgano attività/eventi nella struttura, con un sotto limite di € 150.000,00
- danni arrecati alle cose di terzi, consegnate e no, per le quali l'assicurato è tenuto a rispondere con un sotto limite di € 150.000,00
- la polizza dovrà prevedere l'estensione ai rischi della responsabilità civile derivante dalla proprietà e/o conduzione e/o uso di qualsiasi bene utilizzato per l'utilizzo dei locali.

Garanzia Incendio

Il concessionario dovrà stipulare anche apposita polizza assicurativa per il Rischio Locativo per danni, occorsi in occasione di attività/eventi, ai locali del proprietario (Comune di Firenze) per una somma assicurata di Euro 3.000.000,00. All'interno del contratto assicurativo dovrà essere precisato che il Comune di Firenze è considerato terzo e si rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Firenze, dei suoi amministratori e dipendenti. La presente polizza dovrà prevedere, in aggiunta al massimale di cui sopra, anche:

- Differenziale storico artistico, a titolo esemplificativo e non limitativo come affreschi, bassorilievi, ornamenti murari, soluzioni architettoniche per un valore di €. 1.500.000,00
- Ricordo Terzi da Incendio con valore di € 1.000.000,00

- Contenuto generico facente parte il complesso dei Barnabiti (compreso apparecchiature elettriche ed elettroniche) a titolo esemplificativo e non limitativo come totem informativi, vetrine, mobilio, arredamento, impianti video ed acustici con un valore di 300.000,00.

Garanzia Elettronica

Il concessionario dovrà stipulare anche apposita polizza assicurativa per il Rischio All Risk Elettronica per tutti i danni materiali e diretti a seguito di eventi improvvisi e accidentali con un massimale a valore a nuovo di Euro 250.000,00.

Per tutte le coperture richieste si evidenzia che nel caso in cui le polizze prevedano scoperti e/o franchigie per sinistro, queste dovranno essere gestite dalla Compagnia e non potranno essere in alcun modo opposte al Comune o al terzo danneggiato, rimanendo pertanto a carico dell'Assicurato.

L'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture prestate dal contratto di assicurazione (incompletezza/assenza di garanzie o presenza di eventuali sotto limiti di indennizzo per talune tipologie di danni) non esonererà in alcun modo il concessionario da responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad essa imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo alla stessa la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati.

Il Comune di Firenze verrà quindi sempre tenuto indenne per eventuali danni imputabili al concessionario che prenderà in gestione i locali e non coperti dalla sua polizza assicurativa.

I contratti assicurativi dovranno avere efficacia per l'intero periodo di durata dell'assegnazione dei locali. Inoltre, una fotocopia integrale dei documenti contrattuali di compagnia (condizioni generali ed eventuali integrative od aggiuntive) dovrà essere presentata agli uffici competenti del Comune di Firenze prima dell'inizio dell'utilizzo, al fine di raccogliere il preventivo benessere.

Garanzia Infortuni

Il concessionario si impegna inoltre a garantire che tutto il personale dipendente, i collaboratori e i volontari a qualunque titolo impiegati nelle attività nei locali in questione siano coperti da idonea garanzia contro gli infortuni, le malattie professionali connesse allo svolgimento delle attività stesse.

ART. 5 – MODALITA' DI UTILIZZO DEI LOCALI

1. I locali di cui all'art. 1 sono messi a disposizione del concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con gli arredi e attrezzature (fissi e mobili) in dotazione agli stessi.

2. Il concessionario deve dare atto per iscritto di essere pienamente a conoscenza della documentazione relativa alla sicurezza e all'evacuazione della struttura.

3. E' onere esclusivo del concessionario valutare l'idoneità dei locali rispetto all'utilizzo che esso ne intende fare nel rispetto dell'atto di assegnazione, in coerenza con la destinazione d'uso e lo stato dei luoghi, degli impianti e delle attrezzature ivi presenti. E' altresì onere esclusivo del concessionario adottare le conseguenti misure per la gestione ed il coordinamento delle emergenze, anche laddove nella struttura si trovino ad operare soggetti diversi. In funzione del tipo di attività o evento organizzato dal concessionario o da persone, anche soggetti terzi, che a qualsiasi titolo svolgano attività/eventi nella struttura, si raccomanda di valutare, e conseguentemente provvedere, se del caso, a garantire, la presenza delle seguenti figure:

- un responsabile dell'emergenza che possa coordinare le operazioni necessarie;
- una o più persone con preparazione antincendio che possano, in caso di necessità, intervenire sui principi di incendio coi mezzi di estinzione presenti;
- una o più persone aventi preparazione di primo soccorso (BLS), in grado di intervenire in caso di necessità in attesa dei mezzi del 112.

Il concessionario si impegna comunque a designare un referente delle attività, il quale fornirà i propri contatti per eventuali comunicazioni inerenti sicurezza ed emergenze alla Amministrazione comunale.

4. E' fatto divieto al concessionario operare qualunque genere di intervento che rechi anche un seppur minimo danneggiamento ai locali. E' altresì vietato al concessionario qualsiasi intervento che possa portare ad una modifica dello stato dei luoghi e/o degli impianti tecnologici, o che alteri le caratteristiche storiche, architettoniche ai locali.

5. Il concessionario dichiara di accettare i locali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della sottoscrizione del presente atto, stato perfettamente noto al concessionario, e si impegna a restituire i locali al termine del periodo di utilizzo perfettamente conservati e liberi da persone e cose di proprietà del concessionario stesso.

6. Sono in ogni caso vietate le seguenti attività nei locali:

- affissioni di locandine, manifesti o altro materiale con apposizione di chiodi, nastri adesivi o colle alle pareti affrescate;
- spostamenti non autorizzati di attrezzature, ingombro delle vie d'esodo, alterazioni ai sistemi di sicurezza;
- cottura/riscaldamento di alimenti e bevande; può essere consentita la sola consumazione senza preparazione in loco;
- introdurre materiali infiammabili o utilizzare fiammiferi, accendini, candele, torce o altre fonti di fiamma libera; usare sostanze suscettibili d'innescio o combustione;
- allestimenti che comportino fissaggi a pareti, soffitti o pavimenti, installazioni sospese, chiodature, tassellature, forature o applicazioni adesive/biadesive su superfici tutelate. Eventuali allestimenti amovibili sono ammessi, previa autorizzazione del Quartiere.
- tinteggiature, verniciature, utilizzi di applicazioni di colle, resine, siliconi, cere, solventi, spray, adesivi o altri trattamenti che possano alterare superfici, materiali, impianti, arredi o apparati di sicurezza; vietato l'uso di nastro adesivo su superfici storiche/di pregio.
- modifiche allo stato dei luoghi e agli impianti tecnologici; restano vietati interventi temporanei che alterino le caratteristiche storiche, architettoniche o artistiche della sala.

7. È vietata la subconcessione, totale o parziale, sotto qualsiasi forma, dei locali. Sono consentite forme di utilizzo temporaneo ed occasionale degli spazi da parte di terzi per lo svolgimento di attività coerenti con le finalità del concessionario, previa autorizzazione dell'Amministrazione. Resta in ogni caso in capo al concessionario la piena responsabilità dell'uso del bene durante lo svolgimento di dette attività/eventi da parte di terzi.

ART. 6 – VIGILANZA, MANUTENZIONI E COMUNICAZIONI

1. Il Comune di Firenze potrà in ogni momento ispezionare o far ispezionare i locali al fine di verificare il diligente svolgimento delle attività proposte dal concessionario e, in particolare, il rispetto della destinazione del bene.

2. Il concessionario vigila sullo stato dell'immobile, degli arredi, degli impianti e delle attrezzature concesse. E' fatto obbligo al concessionario di dare immediata comunicazione al Comune di Firenze riguardo alle eventuali riparazioni urgenti da effettuarsi nelle sale e/o agli arredi/impianti/attrezzature, qualora dalla mancata tempestiva comunicazione possa derivare un danno a cose o persone. L'inosservanza di tale obbligo comporterà responsabilità diretta in ordine a tutti i danni che possano derivare all'Amministrazione Comunale.

3. Qualsiasi riparazione ordinaria od opera relativa alle sale o arredi/strumenti che si renda necessaria nel periodo di vigenza dell'atto di assegnazione in relazione all'uso specifico del medesimo bene deve essere previamente autorizzata dal Comune di Firenze ed è comunque a carico del concessionario. Questi sarà altresì tenuto alla piena rilevazione del Comune da ogni responsabilità, sia civile che penale, in dipendenza di tali interventi.

4. Il Comune di Firenze si riserva la facoltà di far rimuovere al concessionario eventuali manufatti/oggetti non autorizzati, senza che il Comune stesso sia tenuto a corrispondere indennità di sorta.