

**CONTRATTO PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI DATA E WEB SCRAPING DEGLI ANNUNCI DI
LOCAZIONI TURISTICHE BREVI DEL COMUNE DI FIRENZE PUBBLICATI SULLE PRINCIPALI
PIATTAFORME DI COMMERCIALIZZAZIONE ONLINE**

TRA

il **Comune di Firenze**, codice fiscale n. 01307110484, nella persona del Direttore della Direzione Attività Economiche e Turismo Dott. Valerio Cantafio Casamaggi, domiciliato per la carica presso la sede della Direzione Attività Economiche e Turismo – Piazza Artom 18 - Firenze, il quale interviene non in proprio ma in rappresentanza del Comune di Firenze, al presente atto legittimato con Decreto n. 41 del 08/11/2024 di conferma alla nomina e nell’esercizio dei poteri riconosciutigli dal D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dall’art. 58 dello Statuto e dall’art. 22 del regolamento generale per l’attività contrattuale,

E

Talk&Code – NIF (Numero di identificazione Fiscale) B66483348 - Indirizzo legale: Passeig Joan Carles I, núm. 23 (Edifici Mediterrani local 8), 07800, Eivissa, Spagna, nella persona del legale rappresentante Dott. autorizzato alla sottoscrizione del presente contratto in forza del d’ora innanzi definite Parti,

PREMESSO CHE

- il Regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio europeo n. 2024/1028 del 11 aprile 2024, laddove precisa che la crescita esponenziale in tutta l’Unione europea dei servizi di locazione a breve termine, favorita dallo sviluppo delle piattaforme di commercializzazione online, sta sollevando preoccupazioni e sfide per le comunità locali e le autorità pubbliche. Il suddetto regolamento è finalizzato ad affrontare soprattutto il problema della mancanza di informazioni affidabili che rende difficile per le autorità valutare l’impatto effettivo sul complesso tessuto urbano e sociale delle destinazioni turistiche, come pure elaborare e attuare risposte politiche adeguate, proporzionate e efficaci;
- l’art 13-ter del Decreto-Legge n. 145/2023, convertito con modificazioni dalla L. 15 dicembre 2023, n. 191 avente ad oggetto la disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale ai sensi del quale il Ministero del Turismo assegna un codice identificativo nazionale (CIN) alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione turistica breve al fine di

assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale e la sicurezza del territorio e per contrastare forme irregolari di ospitalità;

- la Legge Regionale n. 61 del 31/12/2024, nuovo Testo Unico del Turismo della Regione Toscana e in particolare l'art. 59, comma 1, il quale stabilisce che *“i comuni a più alta densità turistica, ai quali è attribuito l'indice di sintesi maggiore secondo la classificazione adottata dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 182, comma 2 bis, del DL 34/2020, convertito dalla l. 77/2020, e comunque tutti i comuni capoluogo di provincia, possono, con proprio regolamento, individuare zone o aree in cui definire criteri e limiti specifici per lo svolgimento, per finalità turistiche, delle attività di locazione breve - di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96 - esercitate anche in forma imprenditoriale”* comma 4, fermo restando che l'esercizio dell'attività di locazione breve, è *“subordinato al rilascio al locatore di un'autorizzazione di durata quinquennale per ciascuna unità immobiliare che lo stesso intenda locare”*;
- la sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea (Sentenza 22 settembre 2020, cause riunite C-724/18 e C- 727/18), secondo la quale l'istituzione di *“un regime di autorizzazione preventiva applicabile in determinati comuni in cui la tensione sui canoni di locazione è particolarmente elevata, è giustificata da un motivo imperativo di interesse generale relativo alla lotta contro la scarsità di alloggi destinati alla locazione e proporzionata all'obiettivo perseguito”*;
- le Delibere di Consiglio Comunale n. 39 del 2 ottobre 2023 e n. 57 del 30 luglio 2024 con le quali è stata adottata una variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, introducendo il divieto di utilizzare come residenza temporanea, comprese le locazioni turistiche brevi, gli alloggi posti all'interno del Nucleo Storico UNESCO (Zona A), come definito dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico, ambito oggetto di particolare tutela in quanto caratterizzato da un immenso patrimonio storico-architettonico di grande pregio e riconoscibilità;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 487 del 12 novembre 2024 avente ad oggetto *“Misure per la gestione dell'impatto fisico, sociale e ambientale del Turismo nella Città di Firenze – atto di indirizzo”* a seguito della quale la Direzione Generale ha predisposto un coordinamento fra le Direzioni interessate (in via prioritaria Direzione Attività Economiche e Turismo, con il supporto di Direzione Corpo di Polizia Municipale, Direzione Infrastrutture di Viabilità e Mobilità e Direzione Sistemi Informativi) per l'avvio di iniziative e adeguamenti regolamentari volti a migliorare la gestione dell'impatto fisico, sociale e ambientale del Turismo nella Città di Firenze;
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 05/05/2025 con la quale il Comune di Firenze ha approvato il Regolamento per le Locazioni Turistiche Brevi entrato in vigore in data 31/05/2025, che introduce criteri e vincoli allo svolgimento dell'attività di locazione turistica breve nel territorio comunale con norme più stringenti per l'area del centro storico, iscritta nella lista del Patrimonio Mondiale Unesco dal 1982;

- la Determinazione Dirigenziale n. 2025/08287 esecutiva dal 17.11.2025 di affidamento del servizio di data/web scraping degli annunci per Locazioni Turistiche Brevi del Comune di Firenze, pubblicati sulle principali piattaforme di commercializzazione online a Talk&Code NIF (Numero di identificazione Fiscale) B66483348 - Indirizzo legale: Passeig Joan Carles I, núm. 23 (Edifici Mediterrani local 8), 07800, Eivissa, Spagna;

Tutto ciò premesso

con il presente atto, le Parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:
Le premesse formano parte essenziale e integrante del presente atto.

Articolo 1 – Oggetto

Il presente contratto ha per oggetto l'appalto di un servizio di Data/Web Scraping degli annunci per Locazioni Turistiche Brevi del Comune di Firenze, pubblicati sulle principali piattaforme di commercializzazione online.

All'oggetto del presente appalto corrisponde il codice CPV 72300000-8 la cui declaratoria è "Servizi di elaborazione dati", individuato secondo il sistema unico europeo di classificazione ai sensi del Regolamento (CE) n. 213/2008 della commissione del 28/11/2007, recante modifica del regolamento (CE) n. 2195/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio relativo al vocabolario comune per gli appalti pubblici (CPV – Common Procurement Vocabulary);

Articolo 2 - Finalità del servizio

La finalità del servizio consiste nel supportare il Comune di Firenze nella gestione efficace del fenomeno delle Locazioni Turistiche Brevi, fornendo un matching tra i dati anonimizzati pubblicati online e quelli presenti sui sistemi di proprietà dell'Amministrazione Comunale. I report periodici permetteranno un approfondimento del fenomeno e controlli mirati in loco, al fine di garantire il rispetto delle disposizioni previste a livello nazionale (art. 13-ter, D.L. n. 145/2023), regionale (LRT 61/2024) e comunale (Regolamento per le Locazioni Turistiche Brevi approvato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 27 del 05/05/2025).

Articolo 3 - Caratteristiche del servizio e modalità di esecuzione

Il servizio si baserà sulla raccolta e l'analisi dei dati anonimizzati e relativi alle Locazioni Turistiche Brevi commercializzate sulle principali piattaforme di affitto (OTA), quali Airbnb, Booking.com, Vrbo, Tripadvisor, Rentalia, etc. La raccolta dei dati avverrà tramite sistemi di *web scraping* e altre tecnologie avanzate, nel rispetto delle normative sulla privacy e protezione dei dati. Il servizio dovrà includere le seguenti funzionalità e caratteristiche:

- **Rilevamento proattivo degli annunci di Locazioni Turistiche Brevi:** il sistema dovrà essere in grado di identificare e rilevare in modo continuativo gli annunci di Locazioni Turistiche Brevi pubblicati sulle OTA.
- **Rilevamento e Monitoraggio della pubblicazione dei Codici Identificativi Nazionali (CIN):** il servizio dovrà consentire di monitorare la presenza dei CIN sugli annunci pubblicati, ai sensi dell' art. 13-ter, D.L. n. 145/2023.
- **Identificazione degli annunci online non conformi:** il sistema permetterà di identificare gli annunci che non rispettano le normative vigenti, ai sensi delle disposizioni previste a livello nazionale (art. 13-ter, D.L. n. 145/2023), regionale (LRT 61/2024) e comunale (Regolamento per le Locazioni Turistiche Brevi approvato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 27 del 05/05/2025).
- **Analisi dei dati e reporting:** il servizio dovrà fornire strumenti di analisi e reporting periodici che consentano al Comune di Firenze di: comprendere le dinamiche del mercato delle Locazioni Turistiche Brevi; identificare le tendenze del mercato e gli andamenti nel tempo; valutare l'impatto delle Locazioni Turistiche Brevi anche al di fuori dell'area sottoposta a limitazioni ai sensi dell'art.8 del Regolamento sul territorio; supportare la pianificazione urbana e la gestione del turismo; ottimizzare le risorse per il monitoraggio e il controllo delle Locazioni Turistiche Brevi, così come previsto dall'art.10 comma 2 del Regolamento.

Considerata la finalità di interesse pubblico primario e di tutela e salvaguardia del patrimonio storico e artistico della città, il controllo sull'andamento delle attività dovrà essere costante al fine di monitorare l'andamento e le caratteristiche dell'offerta commercializzata online per confrontarla con il Registro Comunale istituito ai sensi dell'art. 5 del Regolamento.

Articolo 4 – Garanzie della qualità del servizio

Il fornitore dovrà garantire:

- **Accuratezza e affidabilità dei dati:** i dati forniti dovranno essere accurati, completi, aggiornati e affidabili.
- **Sicurezza e protezione dei dati:** il trattamento dei dati dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti in materia di privacy e protezione dei dati personali (GDPR).
- **Continuità del servizio:** il servizio dovrà essere erogato in modo continuativo e senza interruzioni, garantendo un elevato livello di disponibilità.
- **Formazione del personale:** il Fornitore dovrà provvedere alla formazione del personale del Comune di Firenze per garantire la corretta lettura dei dati risultanti dal monitoraggio.

Articolo 5 – Titolarità dei prodotti di natura intellettuale

Il Comune di Firenze, a fronte del pagamento, acquisirà la piena proprietà di tutti i contenuti ottenibili tramite il servizio.

Articolo 6 – Durata del contratto

L'esecuzione del contratto decorrerà dalla data di sottoscrizione e avrà una durata di 24 mesi.

Art. 7 - Corrispettivo del contratto

Il valore del presente contratto, così come approvato con atto di affidamento e impegno - Determinazione Dirigenziale n. 2025/08287 esecutiva dal 17.11.2025 - è stabilito in € 50.000,00, al netto dell'aliquota IVA del 22%, in applicazione del regime contabile del reverse charge.

Articolo 8 – Modalità di pagamento del corrispettivo

Tenuto conto che l'onere contrattuale con Talk&Code pone in essere un'operazione intra-UE, la fatturazione è soggetta al regime di inversione contabile, altrimenti detto reverse charge ai sensi della Direttiva 2006/112/CE e dell'art. 7-ter del Testo Unico IVA – D.P.R. 633/1972, per cui l'IVA territorialmente di competenza dello Stato italiano, deve essere assolta nel paese ove risiede il Committente, Comune di Firenze. Fatto salvo quanto disciplinato da specifica normativa per le fatturazioni elettroniche, le fatture emesse da Talk&Code in formato cartaceo dovranno:

- essere al netto dell'IVA del 22%,
- pervenire a mezzo Pec all'indirizzo direzione.sviluppoeconomico@pec.comune.fi.it
- riportare i seguenti dati:

1) indicazione della dicitura: **“in regime di Reverse Charge “**

2) CIG (codice identificazione gara): **B870594C80**

3) Atto di affidamento: **DD/2025/08287**

4) Impegni di spesa:

- 2025/9934 del Cap U 31710 di € 6.250,00
- 2026/1381 del Cap U 31710 di € 25.000,00
- 2027/495 del Cap U 31710 di € 18.750,00

5) IPA (Identificativo Pubblica Amministrazione): **8B6QPB**

Il pagamento verrà effettuato con cadenza trimestrale, dietro presentazione di regolare fattura per il servizio svolto nel trimestre di riferimento.

Il Comune di Firenze pagherà il corrispettivo previsto entro 30 giorni dalla data di accettazione e attestazione della regolarità tecnica della fattura e ad esito positivo della verifica di regolarità contributiva e assicurativa (DURC) e delle verifiche concernenti l'idoneità soggettiva del contraente a riscuotere somme da parte della P.A.

Articolo 9 - Obblighi relativi alla tracciabilità

Nel rispetto della disciplina codicistica di cui al D. Lgs. 36/2023, per il presente contratto si applica la disciplina in materia di tracciabilità dei flussi finanziari ex Legge 136/2010 e ss.mm.ii. che prevede a carico dell’Affidatario, l’obbligo di utilizzo di conti correnti bancari o postali dedicati, anche se non in via esclusiva, alle commesse pubbliche e di effettuare tutti i movimenti finanziari *esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale, ovvero con altri strumenti di incasso o di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni*, nonché l’obbligo di indicare in ogni transazione il Codice Identificativo di Gara (CIG) in modo tale da consentire un controllo a posteriori sulle movimentazioni finanziarie provenienti dalle amministrazioni pubbliche, ai sensi di quanto richiamato da ANAC nella Det. n. 4 del 7 luglio 2011 - agg. con Del. n. 585-19.12.2023: *“Detta normativa si applica, quindi, in ogni caso in cui vengano erogate risorse pubbliche per l’esecuzione di contratti pubblici, a prescindere dallo svolgimento di una procedura di gara”*.

In particolare, si da atto che l’Affidatario ha provveduto a comunicare al Comune di Firenze gli estremi del conto corrente dedicato e ha individuato nel Sig. Francesc Serrano Martin - codice fiscale 45472224M (DNI Spagnolo) la persona delegata a operare su di esso. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell’art. 3 del D.M. 145/2000 e dell’art. 3 della L. n. 136/2010, i pagamenti verranno effettuati mediante bonifico bancario sul conto corrente dedicato identificato dal seguente Codice IBAN: ES 0601828110490201659470. Nel caso in cui l’Affidatario effettui, in conseguenza del presente atto, transazioni senza avvalersi del suddetto conto corrente dedicato, il presente contratto si risolverà di diritto, ai sensi dell’art. 3, comma 9 bis, della L. 136/2010.

Articolo 10 - Obblighi relativi al Codice di comportamento

L’affidatario dichiara di essere edotto degli obblighi derivanti dal Codice di comportamento adottato dalla stazione appaltante, Comune di Firenze, con Delibera di Giunta Comunale n. DG/2021/00012 del 26/01/2021 e si impegna ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti e collaboratori il suddetto codice, pena la risoluzione del presente contratto.

Articolo 11 - Obblighi relativi alla trasparenza e prevenzione della corruzione

L’affidatario dichiara di conoscere gli obblighi previsti dalla disciplina vigente in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza (L. 6 novembre 2012, n. 190 – D. Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e ss.mm.ii. - D. Lgs. 25 maggio 2016, n. 97 - D.P.R. n. 62 del 16/04/2013 e ss.mm.ii. - D. Lgs. 36/2023) e recepiti nel Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza che, a partire dal 2021, confluito nella sezione di programmazione “2.3 – Rischi corruttivi e trasparenza” del PIAO (Piano Integrato di Attività e Organizzazione della Pubblica Amministrazione), documento unico di programmazione e governance introdotto dall’articolo 6 del decreto-legge n. 80 del 2021 per semplificare e sostituire i diversi piani precedenti.

L’affidatario si impegna pertanto ad osservare e far osservare ai propri dipendenti e collaboratori le misure per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza previste nel PIAO 2025-2027, approvato dalla stazione appaltante – Comune di Firenze - con Deliberazione della Giunta

comunale n. 89 del 14 marzo 2025.

Articolo 12 - Osservanza del capitolato e obblighi generali

L'affidatario è tenuto alla piena e intera osservanza del capitolato di appalto e della proposta tecnica presentata in fase di offerta, nonché all'osservanza di tutte le norme e le prescrizioni legislative e regolamentari, siano esse di carattere generale o specificatamente inerenti al settore cui il servizio in oggetto appartiene.

La Ditta affidataria è responsabile dell'operato degli addetti a qualunque titolo impiegati nell'espletamento delle prestazioni oggetto del servizio affidato ed è tenuta a rispondere di qualsiasi danno, a persone e/o a cose, eventualmente arrecato a terzi, mallevando pertanto il Comune di Firenze.

Articolo 13 - Professionalità impiegate nell'esecuzione

In ottemperanza all'obbligo generale, di cui all'art. 108 co. 9 del Codice dei Contratti Pubblici D. Lgs. 36/2023, l'affidatario, con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, acquisita agli atti con prot. 422564 del 07/11/2025, resa dal legale rappresentante dell'impresa ai sensi del D.P.R. 445/2000, artt. 46 e 47, dichiara l'assenza di costi della manodopera e oneri aziendali per la salute e la sicurezza sul lavoro in quanto le prestazioni oggetto del presente affidamento sono svolte direttamente da titolare, soci e professionisti autonomi dell'impresa, senza l'impiego di personale dipendente per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali.

Articolo 14 – Verifiche sull'esecuzione del contratto

L'affidatario si obbliga a consentire al Comune di Firenze di procedere alle verifiche della piena e corretta esecuzione delle prestazioni del servizio in oggetto, nonché a prestare la propria collaborazione per consentire lo svolgimento di tali verifiche. Il Responsabile del progetto controlla che le azioni/attività, oggetto del presente contratto, vengano svolte con la massima cura e diligenza.

Articolo 15 - Clausola revisione dei prezzi

Il comune di Firenze, al fine di garantire il mantenimento dell'equilibrio contrattuale stabilito alla stipula del presente contratto, applica l'istituto della revisione dei prezzi.

L'indice ISTAT disaggregato preso a riferimento è il PPS (Prezzi alla Produzione di servizi), individuato secondo le modalità previste dall' All.II.2-bis del D. Lgs. 209/2024 – Tabella D e D1 tramite associazione univoca con il CPV 72300000-8.

L'indice PPS su Istat.it è suddiviso per settori sulla base del codice ATECO. Per il presente appalto il codice ATECO pertinente è il 63, per il quale l'indice viene aggiornato trimestralmente.

Ai sensi della normativa vigente introdotta dal D. Lgs. 209/2024, la clausola di revisione prezzi è attivata automaticamente dalla stazione appaltante, anche in assenza di istanza di parte, al

verificarsi della variazione percentuale dei costi, in aumento o in diminuzione, superiore al 5%.
La clausola di revisione prezzi opera nella misura dell'80% del valore eccedente la variazione del 5% applicata alle prestazioni da eseguire e non apporta modifiche che alterano la natura generale del presente contratto.

Articolo 16 – Responsabile del progetto

Il Responsabile Unico del Progetto è il Dott. Valerio Cantafio Casamaggi, in qualità di Direttore della Direzione Attività Economiche e Turismo del Comune di Firenze confermato per la sua carica con Decreto della Sindaca n. 41 dell'8.11.2024.

Articolo 17 – Allegati parte integrante

Sono allegati parte integrante del presente contratto:

1. proposta tecnica presentata da Talk&Code
2. quietanza relativa al pagamento dell'imposta dovuta di cui al successivo art. 21.

Articolo 18 - Disposizioni di Rinvio

Per tutto quanto non espressamente previsto all'interno del presente capitolato, si rimanda ad ogni altra normativa prevista dal codice civile, dal D.Lgs. 36/2023 e da tutte le altre normative applicabili.

Articolo 19 – Privacy

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo 2016/679, di seguito GDPR, il Comune di Firenze in qualità di Titolare del trattamento è in possesso dei dati personali dell'affidatario per adempiere alle normali operazioni derivanti da obbligo di legge e/o interesse pubblico e/o da regolamenti previsti. Ai sensi e per gli effetti della normativa in materia di protezione dei dati personali e in relazione alle operazioni che vengono eseguite per lo svolgimento delle attività previste dal presente appalto, il Comune di Firenze, in qualità di Titolare, nomina l'aggiudicatario Responsabile esterno del trattamento precisando che tale nomina avrà validità per il tempo necessario ad eseguire le operazioni affidate dal Titolare e si considererà revocata a completamento dell'appalto. L'aggiudicatario, in quanto Responsabile esterno, è tenuto ad assicurare la riservatezza delle informazioni, dei documenti e degli atti amministrativi, dei quali venga a conoscenza durante l'esecuzione della prestazione, impegnandosi a rispettare rigorosamente tutte le norme relative all'applicazione della vigente normativa in materia di protezione dei dati personali.

Articolo 20 - Controversie – Foro competente

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione, validità, efficacia ed esecuzione del presente atto sarà competente in via esclusiva il Foro di Firenze.

Articolo 21 – Spese contrattuali

Ai sensi del vigente Codice dei contratti pubblici, D.Lgs. 36/2023- art. 18 co. 10 e All. I.4, l'imposta di bollo stabilita sulla base del valore del contratto in € 40,00 **dovrà essere versata dall'Affidatario entro la data di stipula del contratto** esclusivamente tramite modello "F24 Versamenti con elementi identificativi" (F24 Elide) secondo le modalità stabilite dalla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 37 del 28/06/2023 e di seguito richiamate:

- nel campo "Codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare", va riportato il codice fiscale della stazione appaltante (**CF Comune di Firenze 01307110484**)
- nel campo "codice identificativo" va riportato "**40**" codice istituito come identificativo della stazione appaltante

Nella sezione "ERARIO ED ALTRO":

- nel campo "tipo", la lettera "**R**";
- nel campo "elementi identificativi", il CIG del contratto per il quale si versa l'imposta di bollo (**CIG B870594C80**)
- nel campo "codice", il codice tributo "**1573**";
- nel campo "anno di riferimento", l'anno di stipula del contratto, nel formato "AAAA";
- nei campi "codice ufficio" e "codice atto", nessun valore.

La quietanza del versamento effettuato con F24 Elide è allegato integrante del presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente.

Per il Comune di Firenze

Direttore Valerio Cantafio Casamaggi

Per Talk&Code

Il Legale rappresentante