

ALLEGATO C all'avviso pubblico

COMUNE DI AREZZO

SERVIZIO INFRASTRUTTURE STRATEGICHE E MANUTENZIONE

-----=====oOo=====-----

DISCIPLINARE D'USO PER L'AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE DI UNITÀ ABITATIVA

DENOMINATA "CASA MARINI" E DI TERRENO FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO AGRICOLO FORESTALE

REGIONALE "ALPE DI POTI"

In esecuzione del Provvedimento Dirigenziale n. _____ del _____, il Comune di Arezzo, di seguito denominato "Ente concedente", nella persona dell'Ing. Serena Chieli, che agisce non in proprio, ma in qualità di Direttore del Progetto Infrastrutture Strategiche e Manutenzione, P.I. 00176820512,

CONCEDE

a _____, nato a _____ il _____, residente in _____ C.F. _____ PEC _____ d'ora in avanti indicato come "Concessionario", l'uso dei beni di cui all'articolo 1, alle condizioni di seguito indicate.

art. 1 - Oggetto della concessione

Oggetto della concessione sono:

- una porzione dell'edificio denominato "Casa Marini", ubicato nel Comune di Arezzo, località Palazzo del Pero, 118, identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Arezzo, sez. C Valcerfone, foglio n. 36, part. 199, sub 1 parte, Ctg. A/3, classe 2, per una superficie complessiva di mq 86,63 posta al piano rialzato, costituita da n. 1 cucina, n. 2 camere, n. 1 bagno, disimpegno e

terrazza, oltre a n. 1 soffitta, n. 3 locali posti nel piano seminterrato costituiti da n. 3 cantine e n. 2 ripostigli, ulteriore locale destinato a cantina ubicato su porzione di corpo di fabbrica indipendente. Tali beni vengono raffigurati nella planimetria allegata (all. E);

- **una superficie** identificata nel Catasto Terreni alla Sez. A – foglio 156 partt. 7, 6, 5, 8, 9, 10, 40 occupate da bosco e alla Sez. A – foglio 156, part. 12 occupate da seminativo, così come rappresentato nella planimetria di cui all'allegato F.

Non sono parte della concessione la restante porzione del fabbricato, nonché parte dell'annesso presente nella resede, che restano in uso al Comune di Arezzo per deposito materiali. I beni sono concessi in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

art. 2 - Finalità della concessione

Il fabbricato è concesso in uso per finalità di guardiania del limitrofo cantiere forestale di Palazzo del Pero che persegue attività nel campo della tutela e promozione ambientale nonché di difesa dei boschi dagli incendi in conformità con quanto disposto dall'art. 27 della Legge Regionale 39/2000, con particolare riferimento alle lettere b) e c). L'uso dei terreni occupati da bosco viene concesso per finalità connesse alla difesa del bosco dagli incendi boschivi (lettera c); l'uso del terreno seminativo viene concesso per promuovere attività agricole in zona montana e depressa (lettera i)

art. 3 - Durata della concessione

I beni di cui all'art. 1 vengono concessi in uso per **anni 6 (sei)** a far data dalla firma del presente atto. La concessione non è tacitamente rinnovabile né prorogabile; qualora il concessionario intenda richiederne il rinnovo dovrà far pervenire all'Ente concedente apposita richiesta scritta mediante nota A.R. o PEC. L'Ente concedente si riserva la facoltà di accogliere o meno la suddetta richiesta e, se del caso, stipulare un nuovo disciplinare di concessione con eventuale revisione delle condizioni ivi

riportate, se consentito dalle leggi e regolamenti vigenti al momento della richiesta di rinnovo. Il Concessionario è tenuto comunque alla restituzione dei beni anche prima della data di scadenza di cui sopra, qualora cessi di servirsene in conformità alle finalità di cui al presente atto. Al termine della concessione, in mancanza di rinnovo, nessuna indennità a nessun titolo sarà dovuta dall'Ente concedente al Concessionario uscente.

art. 4 - Uso dei beni in concessione

Con la firma del presente atto il Concessionario accetta i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, riconoscendo la loro idoneità alla realizzazione delle finalità per cui i beni vengono concessi. Il concessionario si impegna altresì a utilizzare tali beni esclusivamente per gli scopi di cui al precedente art. 2 e, pertanto, gli è vietato mutarne la destinazione d'uso pena la revoca immediata della concessione.

Il Concessionario nell'usufruire dei beni consegnati si obbliga ad osservare ed a far osservare a chiunque lo frequenti, tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti in materia agricola, forestale e delle aree protette nonché di lavoro, sicurezza, igiene, sanità e pubblica sicurezza, esonerando espressamente, ora per allora, l'Ente concedente, la Regione Toscana e l'Ente Terre Regionali Toscane, impegnandosi a rilevarli indenni da ogni responsabilità penale e civile per qualsiasi danno che potesse derivare alle persone ed alle cose per l'utilizzo di detti beni.

Il Concessionario è tenuto a custodire ed a conservare con buona diligenza i beni avuti in consegna; è espressamente vietato al medesimo, senza preventivo consenso scritto dell'Ente concedente, eseguire o far eseguire mutamenti che non consentano in ogni momento il ripristino dello stato originario, risultante dallo stato di consistenza redatto e sottoscritto dalle parti e allegato al presente atto, e/o migliorie ed innovazioni di qualsiasi natura, le quali, in ogni caso, rimangono di diritto

acquisite al patrimonio dell'Ente senza che il Concessionario possa asportarle o pretendere compensi alla fine della concessione. Resta salvo il diritto dell'Ente concedente di richiedere, qualora lo ritenga necessario, che il Concessionario proceda al ripristino delle condizioni originarie dell'immobile. In caso di inadempienza l'Ente concedente si riserva il diritto di eseguire direttamente i lavori, addebitando le relative spese al Concessionario.

Il Concessionario riconosce alla Regione Toscana, all'Ente Terre Regionali Toscane e all'Ente concedente il diritto accedere ai beni concessi, con o senza preavviso, per verifiche sul rispetto dell'utilizzazione dello stesso in relazione alle finalità per le quali è stato concesso, nonché per lavori, anche se ciò comporterà limitazioni temporanee o cessazione del godimento del bene. L'Ente concedente si riserva inoltre la facoltà di impartire, attraverso il proprio personale, disposizioni circa l'utilizzo del bene nonché l'eventuale esecuzione di opere necessarie al mantenimento dei beni.

art. 5 - Obblighi del Concessionario

Il Concessionario si impegna e si obbliga, ai sensi del combinato disposto degli articoli 45 e 50 del Regolamento di attuazione della L.R. 77/2004 approvato con DPGR n. 61/R del 23/11/2005 (di seguito anche solo Regolamento) a eseguire lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni oggetto della concessione per tutta la durata della concessione. Le migliorie e/o innovazioni che comportino un effettivo incremento di valore del bene e che non siano esclusivamente finalizzate al miglior godimento dei beni stessi da parte del Concessionario, eseguite direttamente a cura e spese dal Concessionario, previa autorizzazione dell'Ente concedente che verifica la congruità economica, potranno su richiesta scritta dello stesso Concessionario e dietro presentazione di regolari fatture, essere scomutate dal canone di concessione fino ad un importo non superiore all'80% del canone da corrispondere annualmente e per il periodo di tempo necessario al recupero delle cifre investite,

ma non superiore al termine previsto della concessione. La richiesta scritta del Concessionario dovrà contenere una descrizione e una stima dell'importo dei lavori che si intendono eseguire. Nel caso in cui la cifra investita non sia stata completamente recuperata e l'Ente concedente accordi, secondo le modalità di legge, il rinnovo della concessione, potrà essere applicato ulteriore scomputo dal canone di concessione fino al totale recupero dell'investimento eseguito. Gli importi delle migliorie eseguite con contributo pubblico possono essere oggetto di scomputo solo per la parte di costo effettivamente a carico del "Concessionario" (artt. 45 comma 4 e 50 comma 6 del DPGR 61/R del 2005). Le spese necessarie per gli investimenti di cui sopra dovranno essere debitamente giustificate dal concessionario mediante fatture o altri documenti contabili aventi forza probante equivalente.

Relativamente ai lavori eseguiti in economia diretta potrà essere riconosciuta una spesa quantificata mediante asseveramento di un tecnico abilitato contenente relativo computo metrico estimativo.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria dovuti ad eventi eccezionali o calamitosi non imputabili al concessionario, l'esecuzione degli stessi sarà concordata caso per caso tra Ente concedente e Concessionario relativamente a tempi, modalità di esecuzione e relativi oneri. Se tali interventi saranno eseguiti a totale carico pubblico, ciò potrà comportare un incremento del canone di concessione in misura pari all'interesse legale, (art. 1284 del codice civile), sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, il cui tasso è determinato ogni anno con Decreto dal Ministero dell'Economia e Finanza, (art. 50 comma 7 del DPGR 61/R del 2005). Nello specifico, entro 90 giorni dalla sottoscrizione dell'atto di concessione il Concessionario è tenuto ad eseguire un nuovo scarico delle acque reflue dell'intero edificio, conforme alle norme e ai regolamenti vigenti, tenendo conto che lo scarico medesimo non può essere allacciato alla pubblica fognatura in quanto distante

oltre 4 km dall'unità abitativa oggetto di concessione.

Con la sottoscrizione del presente atto, il Concessionario si obbliga altresì:

- a) a domiciliare stabilmente nel fabbricato oggetto della presente concessione, ai fini della guardiania dell'adiacente cantiere forestale del Comune di Arezzo, complesso Alpe di Poti;
- b) ad effettuare sul citato cantiere periodici controlli (almeno 1 giornaliero), al di fuori dell'orario di lavoro degli operai forestali, segnalando tempestivamente accessi non autorizzati o anomalie riscontrate tale servizio di guardiania dovrà essere effettuato continuamente per tutta la durata della concessione. Eventuali interruzioni protratte oltre 5 giorni naturali e consecutivi dovranno essere con un congruo anticipo notificate all'Ufficio comunale preposto tramite e-mail;
- c) ad allertare i responsabili comunali nel caso di attivazione della sirena dell'allarme antifurto;
- d) ad accettare l'eventuale apposizione all'interno del fabbricato dei monitor di controllo di un apparato di videosorveglianza;
- e) a condurre i terreni concessi destinati a bosco in conformità di quanto previsto dal piano di gestione P.A.F.R. Alpe di Poti" vigente. In ogni caso qualunque intervento sulla vegetazione e sul terreno dovrà essere autorizzato dall'Ente concedente, ad esclusione degli interventi di rimozione del secco e di pulizia della superficie da rifiuti eventualmente presenti.
- f) a condurre il terreno destinato a seminativo attuando colture agrarie o comunque lavorazioni di taglio periodico dell'erba finalizzate, in primis, a ridurre il rischio di incendio.
- g) a risarcire all'ente concedente qualsiasi danno causato ai beni per negligenza, imperizia, imprudenza dello stesso gestore, dei suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo;
- h) a pagare il canone annuo di concessione.

i) a mantenere per tutta la durata della concessione le condizioni per le quali è stata rilasciata la concessione tra cui essere in regola con la normativa assistenziale e previdenziale

art. 6 - Forniture

L'immobile è fornito di acqua ed energia elettrica. Non è allacciato ad alla rete di distribuzione del gas. L'acqua è proveniente da una sorgente ubicata a poca distanza dal fabbricato. Il suo uso è gratuito. Per tutta la durata della concessione, il concedente è tuttavia tenuto ad accertarne la potabilità attraverso analisi chimiche da affidare periodicamente - a sua cura e spese - a laboratori abilitati esonerando espressamente, ora per allora, l'Ente concedente da ogni responsabilità per danni di qualsiasi genere potessero verificarsi agli avventori della struttura per l'utilizzazione della suddetta acqua, ivi incluso lo stesso concessionario, rinunciando fin d'ora a qualsiasi tipo di richiesta risarcitoria. È a totale carico del Concessionario ogni onere di volturazione a suo nome del contratto di fornitura di energia elettrica.

art. 7 - Permessi e nullaosta

Il Concessionario si impegna a subordinare l'effettivo uso della struttura all'ottenimento di tutti i permessi, nullaosta ed autorizzazioni di legge necessari per l'espletamento dell'attività di gestione.

art. 8 - Canone di concessione e oneri tributari

Il canone di concessione annuo risultante dall'offerta espressa dal medesimo concessionario in sede di gara è determinato in € _____ (_____ *in lettere* _____)annui.

Il canone sarà aggiornato ogni anno in misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo di famiglie, operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento decorrerà a partire dall'anno successivo alla data di sottoscrizione del presente atto di concessione Il canone rivalutato di ogni anno costituirà base imponibile per l'anno successivo.

Il suddetto canone sarà versato ogni anno in unica soluzione anticipata entro il 28 febbraio di ogni anno mediante versamento con bonifico bancario indicando come causale “Canone di concessione annuo edificio regionale “Casa Marini”.

Sul Concessionario gravano, ai sensi dell’art. 26 della L.R. 39/2000 e ss.mm.ii, gli oneri di carattere tributario e fiscale, per cui eventuali imposte e tributi che gravino sul bene in concessione saranno posti a carico del Concessionario medesimo e non potranno essere oggetto di scomputo dal canone.

art. 9 - Cauzione

Il Concessionario a garanzia del pagamento del canone e dei danni dovuti a cattiva conduzione da parte dello stesso concessionario, dovrà costituire e fornirne apposita copia all’ente concedente, contestualmente alla sottoscrizione del presente disciplinare di concessione, un deposito cauzionale infruttifero pari a una annualità del canone. Il deposito cauzionale può essere costituito anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa garantita e irrevocabile presso istituti di credito autorizzati di durata pari alla durata della concessione più sei mesi. La fidejussione può anche essere annuale e rinnovata tacitamente di anno in anno dall’istituto di credito; qualora l’istituto di credito dovesse non rinnovarla il concessionario dovrà farsi cura di produrre una nuova fidejussione. Sarà comunque cura del concessionario garantire la continuità della fideiussione bancaria o assicurativa per tutta la durata della concessione più sei mesi, pena la revoca della concessione. Il deposito/polizza di cui sopra verrà svincolato dopo sei mesi dalla scadenza dell’atto di concessione, in seguito a verifica sullo stato dei beni.

art. 10 - Assicurazione

Per tutta la durata della concessione, il concessionario ha costituito e dovrà mantenere operanti le coperture assicurative di seguito specificate, copia delle polizze è stata presentata contestualmente alla sottoscrizione del presente disciplinare che ne riporta gli estremi:

- polizza assicurativa a copertura dei rischi di responsabilità civile derivanti dalla conduzione degli immobili oggetto di concessione, per un massimale di € 1.000.000,00. Se la Polizza non ha durata pari al periodo della concessione, al momento della scadenza annuale della Polizza, dovrà essere presentato all'Ente concedente copia della quietanza di pagamento per il periodo successivo, avendo cura da parte del concessionario di garantire sempre la copertura assicurativa, pena la revoca della concessione. A tal fine il Concessionario ha depositato copia della Polizza _____ n. _____ e relativa quietanza valida fino al _____.

- polizza assicurativa stipulata in nome e per conto dell'Ente gestore con espressa rinuncia alla rivalsa nei confronti dell'Ente, a garanzia del fabbricato contro i rischi derivanti da incendio, scoppio, fulmine, atti vandalici ed eventi atmosferici, per un VRN dei beni stabilito in € 150.000,00 € (centocinquantamila/00). Se la Polizza non ha durata pari al periodo della concessione, al momento della scadenza annuale della Polizza, dovrà essere presentato all'Ente concedente copia della quietanza di pagamento per il periodo successivo, avendo cura da parte del concessionario di garantire sempre la copertura assicurativa, pena la revoca della concessione. A tal fine il Concessionario ha depositato copia della Polizza _____ n. _____ e relativa quietanza valida fino al _____.

art. 11 - Divieti

È fatto divieto assoluto al Concessionario di sub-concedere a terzi l'uso e/o il godimento anche

parziale, sotto qualsiasi forma, dei beni concessi in uso salvo specifica autorizzazione da parte dell'Ente (art. 40 comma 5 DPGR 61/R del 2005) pena la revoca immediata della concessione. È altresì fatto divieto di consentire servitù di qualsiasi genere e natura sui beni oggetto di concessione.

art. 12 - Revoca della concessione.

La concessione potrà essere revocata quando, a seguito di verifica:

- i beni in concessione siano utilizzati in difformità dal vincolo di destinazione e delle finalità per il quale è stato concesso;
- il concessionario non rispetti gli obblighi stabiliti nel bando e riportati all'art. 5 del presente disciplinare;
- il Concessionario abbia sub - concesso in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente a terzi i beni concessi, al di fuori dei casi in cui, con la dovuta autorizzazione, ciò risulti possibile;
- il Concessionario si sia reso moroso nel pagamento del canone;
- il Concessionario non abbia ottemperato agli obblighi riguardo la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene concesso e non abbia provveduto a custodirlo con diligenza;
- qualora vengano a mancare per il Concessionario le condizioni per le quali è stata rilasciata la concessione.

L'Ente concedente si riserva la facoltà di revocare l'atto di concessione qualora lo stesso non sia più corrispondente alle finalità di gestione del patrimonio agricolo forestale a seguito, ad esempio, di una revisione/aggiornamento del relativo piano di gestione.

Di tale intenzione verrà data motivata comunicazione al Concessionario mediante raccomandata con avviso di ricevimento. Al Concessionario è assegnato un termine non inferiore a trenta giorni per inviare le proprie controdeduzioni.

Il Concessionario dovrà liberare e riconsegnare il bene entro 180 giorni dalla notifica.

art. 13 - Rinuncia

Il Concessionario potrà rinunciare anticipatamente dalla concessione con obbligo di comunicazione scritta A. R. o PEC da inviarsi all'Ente concedente almeno sei mesi prima della data di rilascio dei beni fermo restando che il Concessionario deve provvedere a saldare tutte le pendenze legate alla concessione dei beni, pena la rivalsa dell'Ente concedente sulla cauzione di cui all'art. 8.

art. 14 - Domicilio del Concessionario.

A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, il Concessionario elegge domicilio legale _____

art. 15 - Foro competente

Per le eventuali controversie derivanti dal presente atto è competente, in via esclusiva il Foro di Arezzo.

art. 16 - Spese

Tutte le spese derivanti dal presente atto, nessuna esclusa, sono completamente a carico del Concessionario, comprese le spese di registrazione del presente atto presso la competente Agenzia delle Entrate (art. 5 comma 2 tariffa parte I DPR 131/1986).

art. 17 - Norme di rinvio

Per l'osservanza di tutte le obbligazioni assunte, il Concessionario obbliga sé stesso in ogni più ampia forma di legge. Per quanto non previsto nel presente atto, le parti fanno espresso riferimento alla L.R.

77/04, al relativo regolamento di attuazione, alle disposizioni di legge vigenti nonché agli usi e alle consuetudini.

art. 18 - Disposizioni finali

Sono parte integrante della presente scrittura:

- all. E - planimetria delle porzioni di fabbricato concesse.
- all. F - planimetrie dei terreni concessi;
- assicurazione RC
- assicurazione sui beni
- cauzione

art. 19 - Riservatezza

I dati personali forniti dai concessionari, obbligatori, saranno trattati conformemente alle disposizioni del Reg UE 679/2016 da dipendenti dell'Ente Concedente, debitamente istruiti sui trattamenti da eseguire, esclusivamente per le finalità stabilite dalla legge e dai regolamenti che disciplinano il procedimento di cui all'intestazione e potranno essere eventualmente trasferiti alle competenti autorità di controllo. E' escluso qualsiasi trattamento per finalità commerciali o la cessione a terzi che non siano pubbliche autorità.

Previa lettura di quanto precede le parti sottoscrivono in segno di conferma ed integrale accettazione

Previa lettura di quanto precede le parti sottoscrivono in segno di conferma ed integrale accettazione.

Il Concessionario

Il Concedente
