

COMUNE DI AREZZO

DISCIPLINARE D'USO PER L'AFFIDAMENTO IN REGIME DI
CONCESSIONE DI FABBRICATO RURALE E DI TERRENI IN LOC.

“LA VALLE” ALL'INTERNO DEL COMPLESSO AGRICOLO

FORESTALE REGIONALE “ALPE DI POTI”

In esecuzione della Determinazione ... del

il Comune di Arezzo, di seguito denominato/a “Ente concedente”, nella

persona di nella persona di _____ nato/a a

_____ il _____, che agisce non in

proprio, ma in qualità di Direttore del

_____ del Comune di Arezzo, P.I.

00176820512;

CONCEDE

a _____ con sede in _____

Via _____ P. I. _____

C.F. _____ nella persona del legale rappresentante

_____ nato a _____

prov. _____ il _____, residente in C.F. _____

_____ di seguito denominato “Concessionario”

La concessione viene rilasciata alle seguenti condizioni.

Art. 1 – Oggetto della concessione

Oggetto della concessione sono:

a) Il fabbricato rurale denominato “La Valle”, facente parte del patrimonio
agricolo forestale regionale “*Alpe di Poti*”, ubicato in Palazzo del Pero Loc.

La Valle, Comune di Arezzo, identificato catastalmente al C.F sezione urbana C foglio 36 particelle 71, 72, 79, 266, 267, 268, 269, 272.

b) terreni agricoli limitrofi all'immobile, per una superficie totale di **ha 1,7153**, catastalmente così identificati: Comune di Arezzo sezione C, foglio 36, particelle 60, 63, 66, 67, 68, 69, 70, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 138, 228, 229, 270, 271. Le particelle agricole sono date in uso come delineato nella cartografia allegata al presente disciplinare (all.1).

I beni sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Non è oggetto di concessione una piccola porzione del fabbricato (6 mq) posta al piano terra con ingresso indipendente dall'esterno, in quanto già in concessione per l'alloggiamento di un impianto di telefonia mobile; il concessionario di tale porzione mantiene anche il diritto di posizionamento di un'antenna per la ripetizione del segnale telefonico sopra il tetto del fabbricato e di ciò il concessionario, sottoscrivendo il presente disciplinare, prende atto e accetta.

Si concede inoltre al concessionario il diritto di accesso alla particella n. 88 del foglio 36/C del Comune di Arezzo per la manutenzione della sorgente da cui attinge l'impianto idraulico del fabbricato.

Art. 2 – Finalità della concessione

Il fabbricato e i terreni sono concessi in uso al concessionario per svolgere attività di _____

in conformità con le finalità previste dall'art. 27 della L.R. 39/2000 e ss.mm.i.i. con particolare riferimento alla lettera b) in materia di tutela dell'ambiente, del paesaggio e delle risorse di particolare interesse naturalistico, culturale e storico, alla lettera f) in materia di promozione dell'uso sociale del bosco e delle attività ricreativo-culturali ad esso correlate ed alla lettera l) in materia di potenziamento dell'economia locale, in particolar modo, nelle zone montane e depresse, secondo quanto espressamente dichiarato dal concessionario in sede di procedura selettiva e

riportato nel progetto di utilizzazione e valorizzazione dallo stesso sottoscritto.

Art. 3 - Durata della concessione

La durata della concessione è di anni 20 (venti) a decorrere dalla data della sottoscrizione. 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 almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. 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 dai 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 e dichiara di ritenerli idonei alla realizzazione del progetto di valorizzazione presentato in sede di procedura selettiva per le finalità per i quali vengono concessi. Inoltre il concessionario si impegna e dichiara di utilizzarli 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 i beni consegnati, si obbliga ad osservare ed a far osservare a chiunque 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 ed Ente Terre

Regionali Toscane e impegnandosi a rilevarli indenni da ogni responsabilità penale e civile per qualsiasi danno che possa 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 provvedendo ad effettuare la manutenzione delle strutture, degli impianti, degli infissi eventualmente danneggiati o soggetti a normale usura.

E' 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 dalle immagini indicanti lo stato di consistenza e di conservazione del bene e/o migliorie ed innovazioni di qualsiasi natura, le quali, in ogni caso, rimangono di diritto acquisite al patrimonio regionale 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 dei beni. 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 di accedere ai beni concessi, anche 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) alla manutenzione ordinaria e straordinaria del bene 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 miglioramento 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 interamente 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). In caso di mancato rinnovo o di cessazione anticipata del contratto per volontà del Concessionario, nulla è dovuto da parte dell'ente concedente nel caso in cui la cifra investita non sia stata completamente recuperata. Le spese necessarie per gli investimenti di cui sopra dovranno essere debitamente giustificate dal concessionario mediante fatture quietanzate 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)

Il Concessionario è altresì obbligato:

1. ad attuare puntualmente quanto proposto nel Progetto di utilizzazione e valorizzazione presentato in sede di procedura selettiva;
2. ad attuare varianti tecniche al progetto presentato, eventualmente indicate dall'Ente concedente riguardanti al massimo il 20% del suo importo, senza incidere sull'entità economica progettuale complessiva;
3. a pagare puntualmente il canone di concessione;
4. a condurre i terreni in conformità delle indicazioni contenute nel piano di gestione del Complesso agricolo-forestale "Alpe di Poti" e comunque, in base alle buone regole di coltivazione e di mantenimento. In particolare dovrà coltivare con cura l'oliveto ubicato nelle particelle a monte dell'edificio e dar luogo all'attività proposta nelle superfici terrazzate a valle dell'edificio, curandone anche la regimazione delle acque meteoriche;
5. a eseguire, interventi di manutenzione ordinaria lungo il tratto di strada bianca che collega la strada statale 73 all'immobile oggetto di concessione lunga circa 1200 m, consistenti essenzialmente nell'esecuzione della pulizia

periodica e nella risagomatura delle fossette laterali dai detriti e dal fogliame, nonché nello spargimento sulla carraggiata del materiale di ricarica fornito dall'Ente concedente. Interventi di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria di tale strada sono invece a carico dell'Ente concedente;

6. a controllare periodicamente la potabilità dell'acqua ed a realizzare eventuali opere di ulteriore captazione di acqua sotterranea qualora se ne presenti la necessità. Il costo di tale opere potrà venire scomputato dal canone nei modi, tempi e condizioni indicati nel presente articolo, trattandosi di opere migliorative che comportano un effettivo incremento di valore del bene.

7. 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;

8. a mantenere per tutta la durata della concessione le condizioni per le quali è stata rilasciata la concessione tra cui essere in regola con le normative di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro, con quelle di assistenza e di previdenza.

Art. 6. – Forniture.

L'immobile è fornito di energia elettrica e di acqua, quest'ultima con approvvigionamento da una vicina sorgente. È presente un impianto termico di riscaldamento alimentabile con gas GPL. Non è presente il serbatoio di accumulo. Lo scarico dei reflui, si avvale di fosse biologiche di vasca di fitodepurazione autorizzati. È a totale carico del concessionario ogni onere di volturazione a suo nome dei contratti per le forniture.

Art. 7. – Permessi e nullaosta.

Il Concessionario si impegna a subordinare l'effettivo uso della struttura all'ottenimento, a sua cura e spese, da parte delle competenti autorità, di tutti i permessi, nullaosta e autorizzazioni di legge necessari per la

realizzazione del progetto presentato e per l'espletamento dell'attività proposta.

Art. 8 - Canone di concessione e oneri tributari

Il canone di concessione, risultante dall'offerta espressa dal medesimo concessionario in sede di gara è determinato in € _____ annui.

Il canone verrà aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo di famiglie di operai ed impiegati. L'aggiornamento decorrerà a partire dall'anno successivo alla data di stipula del presente atto di concessione. Il suddetto canone rivalutato annualmente sarà versato ogni anno in unica soluzione anticipata entro il _____ di ogni anno e comunque entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta inviata dall'ente concedente mediante bonifico intestato al Comune di Arezzo, presso BPER Banca S.p.A. - Sede di Arezzo - Corso Italia 177/179 - IBAN IT86R0538714102000042124056 specificando nella causale: canone di concessione anno _____ complesso rurale regionale "La Valle", accertamento n. _____ (numero indicato di volta in volta dall'Ente concedente). Il canone rivalutato ogni anno costituirà base imponibile per l'anno successivo.

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 – Cauzioni

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 ad una annualità del canone. Il deposito

cauzionale può essere costituito anche da 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. A tal fine il Concessionario ha depositato _____

_____ e relativa quietanza valida fino al _____.

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 a garanzia del fabbricato contro i rischi derivanti

da: incendio, scoppio, fulmine, atti vandalici ed eventi atmosferici,
stipulata in nome e per conto dell'Ente gestore con espressa rinuncia alla
rivalsa nei confronti dell'Ente, per un VRN dei beni stabilito in €
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 _____.

Art. 11 - Divieti

È fatto divieto al concessionario di sub-concedere a terzi l'uso e/o il
godimento anche parziale, sotto qualsiasi forma, del bene concesso in
uso, salvo specifica autorizzazione da parte dell'Ente in applicazione
dell'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 sul bene 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 ne faccia un uso non conforme al progetto di
utilizzo e valorizzazione presentato in sede di procedura selettiva ai
fini dell'aggiudicazione.
- non siano state effettuate le opere e interventi previsti nel progetto di
utilizzo e valorizzazione e non siano rispettati i tempi della loro
realizzazione, salvo deroghe eventualmente concesse dall'Ente concedente
a seguito di giustificato motivo;

- il concessionario abbia sub-concesso in tutto od in parte, stabilmente o temporaneamente a terzi i beni concessi ad eccezione dei casi disciplinati dall'art. 40 comma 5 del DPGR 61/R del 2005;
- il concessionario abbia consentito servitù di qualsiasi genere e natura sui beni oggetto della concessione;
- qualora vengano a mancare per il concessionario le condizioni per le quali è stata rilasciata la concessione in fase di aggiudicazione, tra cui essere in regola con la normativa assistenziale e previdenziale nel periodo della durata della concessione;

La concessione potrà altresì essere revocata quando:

- il concessionario moroso non provveda al pagamento del canone dovuto nonostante apposito sollecito;
- qualora il concessionario non abbia ottemperato a quanto stabilito nel presente disciplinare in termini di cauzioni e coperture assicurative;
- qualora il concessionario non rispetti quanto previsto all'art. 5 - Obblighi del Concessionario del presente atto;
- qualora il concessionario sia responsabile di atti illegittimi nei confronti del Patrimonio Agricolo Forestale Regionale in gestione all'Ente Concedente.

La revoca della concessione sarà comunicata all'interessato con lettera raccomandata AR o PEC. La comunicazione può contenere anche l'invito a cessare le cause che possono determinare la revoca della concessione o ad eseguire specifici atti entro un termine predeterminato; al concessionario è assegnato un termine di 30 giorni per inviare le proprie controdeduzioni (art. 49 comma 2, D.P.R.G n. 61/R del 2005).

L'ente concedente inoltre, per sopravvenuto interesse pubblico sul/i bene/i, debitamente motivato, ha la facoltà di revocare in qualsiasi tempo la concessione mediante raccomandata A.R. o a mezzo PEC, con preavviso di 6 (sei) mesi senza che per tale fatto il concessionario possa avanzare pretese

per danni, indennizzi o rimborsi.

Art. 13 - Rinuncia

Il concessionario potrà rinunciare anticipatamente alla concessione con obbligo di comunicazione scritta A.R. o PEC da inviarsi all'Ente concedente almeno 6 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. Tutte le spese sostenute dal Concessionario rinunciatario, comprese quelle da esso sostenute per realizzare le opere di miglioramento e di valorizzazione, non saranno restituite dall'Ente concedente.

Art. 14 - Domicilio del Concessionario

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

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 se 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 ed al relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R.

23/11/2005 n. 61/R nonché alle disposizioni di legge vigenti, agli usi e alle consuetudini.

Art. 18 – Disposizioni finali

Sono parte integrante del presente atto, ancorché non allegate:

- le planimetrie,
- il progetto di utilizzazione e valorizzazione,
- la polizza assicurativa RCT,
- la polizza assicurativa sui beni,
- la 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. È 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.

Arezzo li, _____

IL CONCESSIONARIO

PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
