

## ALLEGATO 2 – SCHEMA DI DISCIPLINARE

### **Disciplinare di concessione per l'affidamento in regime di concessione d'uso di Fabbricato di Casa Taverni in comune di Subbiano - Complesso regionale Alpe di Catenaia”**

In esecuzione della Determinazione ..... del .....

l'Unione dei Comuni Montani del Casentino, di seguito denominata “Ente concedente”, nella persona del dott.ssa Beatrice Brezzi, nata a Stia (AR) il 28/1/1971, che agisce non in proprio, ma in qualità di responsabile del Servizio n. 5 Gestione deleghe regionali dell'Unione dei Comuni Montani del Casentino, P.I. 02095920514,

CONCEDE A

.....  
via ..... P. IVA / C.F. ....  
nato a ..... prov. .... il ..... e residente  
in .....  
C.F..... di seguito denominato “Concessionario”,

La concessione viene rilasciata alle seguenti condizioni:

#### **Art. 1. – Oggetto della concessione.**

Sono oggetto della concessione d'uso i beni appartenenti al patrimonio indisponibile della Regione Toscana facenti parte del complesso regionale Alpe di Catenaia e contraddistinti catastalmente al Foglio 19 particella 32 sub 1,2,3,4,5,6,7,8 (fabbricato) particella forestale del Complesso regionale Alpe di Catenaia D62/3 e Foglio 19 particella 30 parte per mq 339, 31 parte per mq 7.815, 32 parte per mq 62, 33 parte per mq 534 (terreni) particella forestale del Complesso regionale Alpe di Catenaia D62/1 per un totale di mq 8.750. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra ed è strutturato in appartamenti per un totale di superficie

calpestabile di mq 390,72. Ricomprende 5 unità edilizie (sub 2 di 4 vani e 82,20 mq, sub 3 di 3 vani e 54,19 mq, sub 4 di 3 vani e 38,6 mq, sub 5 di 3 vani e 39,40 mq e sub 6 di 3 vani e 29,87 mq) più un magazzino di 16 mq. I beni sono concessi in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

#### **Art. 2. – Finalità della concessione.**

I beni oggetto della concessione, come contraddistinti al precedente art. 1, sono concessi in uso al concessionario per essere utilizzato con le finalità previste dall'art. 27 della L.R. 39/2000 e ss.mm.ii. con particolare riferimento alle lettere f) i) ed l) e secondo quanto espressamente dichiarato dal concessionario in sede di gara e riportato nel Progetto di utilizzazione e valorizzazione dallo stesso sottoscritto.

#### **Art. 3. – Durata della concessione.**

La durata della concessione è fissata in anni 9 (nove) a decorrere dalla data della stipula.

La concessione non è tacitamente rinnovabile né prorogabile; qualora il concessionario intenda richiederne il rinnovo dovrà far pervenire all'Unione dei Comuni Montani del Casentino apposita richiesta scritta almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. L'Unione dei Comuni Montani del Casentino 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 dell'immobile 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. Non è ammessa la proroga della concessione ed è vietata la cessione del contratto ed è vietata la sub concessione ad eccezione di quanto disposto dall'art. 40 comma 5 del DPGR 61/R del 2005, regolamento attuativo della L.R. 77/04 e cioè che l'Ente concedente, previa acquisizione del parere dell'Ente proprietario o

di Ente Terre Regionali Toscane, può autorizzare l'utilizzo degli immobili o di porzioni degli stessi da parte di soggetti diversi dal concessionario, nei casi in cui ciò sia finalizzato al migliore soddisfacimento dell'interesse pubblico.

#### **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 assume a proprio carico l'onere di renderli idonei allo scopo per i quali vengono concessi. Inoltre il concessionario si impegna e dichiara di utilizzarli esclusivamente per gli scopi di cui al precedente art. 2.

Il Concessionario nell'usufruire dei 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 sicurezza, igiene, sanità e pubblica sicurezza, esonerando espressamente, ora per allora, l'Unione dei Comuni Montani del Casentino la Regione Toscana ed Ente Terre Regionali Toscane e impegnandosi a rilevarla 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 alla sostituzione o riparazione di suppellettili, arredi e attrezzature in dotazione e risultanti dall'apposito verbale di consistenza da sottoscrivere tra le parti, alle quali vengano arrecati danni o soggette a normale usura.

E' espressamente vietato al concessionario, 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 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 dell'immobile. In caso di inadempienza l'Unione dei Comuni Montani del Casentino 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'Unione dei Comuni Montani del Casentino, il diritto accedere all'immobile concesso, 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.**

1) 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 dei beni per tutta la durata della concessione.

Le migliorie e/o innovazioni che comportino un effettivo incremento di valore del bene, eseguiti direttamente a cura e spese dal Concessionario previa autorizzazione scritta dell'Ente concedente, 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% della cifra da corrispondere annualmente e per il periodo di tempo necessario al recupero delle cifre investite, ma non superiore al termine previsto della concessione. 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.

2) 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 concessorio 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).

3) alla conduzione del fabbricato e dei terreni conformemente alle indicazioni contenute nel piano di gestione del Complesso agricolo-forestale “Foreste Casentinesi”. In tal caso il Concessionario, a propria cura e spese, dovrà eseguire a carico di: terreni, colture, tratti di viabilità di propria competenza e rete di regimazione idraulico-agraria, le cure colturali e le manutenzioni sia ordinarie che straordinarie secondo le corrette tecniche gestionali. Relativamente ai tratti di viabilità in cui il Concessionario ha diritto di passaggio, lo stesso deve concorrere nell'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria in quota proporzionale ai beni serviti dalla viabilità, mentre quella straordinaria rimane di competenza dell'Ente concedente.

4) ad attuare quanto proposto nel Progetto di utilizzazione e valorizzazione;

5) a risarcire all'ente concedente qualsiasi danno causato all'area per negligenza, imperizia, imprudenza dello stesso gestore, dei suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo e dei fruitori della struttura

6) a rispettare nello svolgimento delle attività tecnico-gestionali, le seguenti condizioni per le aree boscate all'interno dei terreni concessi:

- non effettuare utilizzazioni forestali del soprassuolo boschivo;

- poter effettuare la raccolta non onerosa della legna morta secondo lo specifico disciplinare che dovrà essere richiesto all'ufficio vigilanza forestale e attività commerciali dell'Unione dei Comuni Montani del Casentino

7) a pagare il canone annuo di concessione.

#### **Art. 6. - Forniture**

Il fabbricato è allacciato alla rete della distribuzione dell'energia elettrica.

Ogni appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gpl autonomo, l'unità abitativa sub.

2 è dotata di impianto di riscaldamento con termostufa a pellet. Il concessionario è obbligato alla volturazione delle utenze a suo nome e ogni onere di volturazione dei contratti per le forniture è a totale carico del concessionario;

Tra i beni concessi è compresa una captazione di sorgente interna ai terreni concessi, la quale non riguarda in alcun modo l'acqua, in quanto bene pubblico, né la sua qualità e quantità e il concessionario dovrà farsi carico delle spese inerenti la manutenzione della presa, dovrà costantemente curare la manutenzione delle tubazioni e della cisterna, restando responsabile di qualsiasi perdita e danno; il concessionario non è autorizzato ad effettuare nuove prese per la captazione delle acque, né a modificare quella esistente, senza autorizzazione da parte dell'Ente concedente.

È a totale carico del concessionario ogni onere derivante da tale captazione, compresi quelli previsti dalla legge per la derivazione di acque pubbliche.

#### **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 ed oneri tributari.**

Il canone di concessione, risultante dall'offerta espressa dal medesimo concessionario in sede di gara è determinato in €. .... annui (euro .....). 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 mese di marzo con una delle seguenti modalità:

- 1) versamento su conto corrente postale intestato all'Unione dei Comuni Montani del Casentino - Servizio Tesoreria;
- 2) deposito presso l'Ufficio Vigilanza e Attività Commerciali di contanti, nei limiti stabiliti dalla Legge, assegno di conto corrente non trasferibile o assegno circolare non trasferibile intestati come al punto 1;
- 3) bonifico bancario, tassativamente con esibizione di ricevuta emessa dalla banca dove questo è avvenuto;
- 4) versamento diretto presso gli sportelli del Servizio Tesoreria dell'Unione dei Comuni.

Il canone rivalutato di 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. - Cauzione**

Il concessionario ha costituito e fornito apposita copia all'ente concedente contestualmente alla sottoscrizione del presente atto di concessione della seguente cauzione:

- deposito cauzionale/polizza fidejussoria garantita e irrevocabile bancaria o assicurativa a garanzia delle obbligazioni di cui al presente atto, compreso il pagamento annuale del canone di concessione, e per danni o decremento del valore del bene causati durante il periodo d'uso e dovuti a cattiva conduzione dello stesso, dell'importo di € .....= (euro .....)*va determinato post gara come dodici dodicesimi del canone annuale*, avente durata fino a sei mesi successivi alla data di scadenza della concessione;

La polizze/deposito di cui sopra verranno svincolati dopo sei mesi dalla scadenza dell'atto di concessione.

#### **Art. 10. - Assicurazioni**

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

- polizza assicurativa a copertura dei rischi di responsabilità civile verso terzi derivanti dalla conduzione degli immobili oggetto di concessione, per un massimale minimo di € 1.000.000,00.

Se la Polizza non avrà 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 l'annualità successiva, avendo cura da parte del concessionario di garantire sempre la copertura assicurativa.

- polizza assicurativa stipulata in nome e per conto dell'Unione dei Comuni del Casentino con espressa rinuncia alla rivalsa nei confronti dell'Ente, a garanzia del fabbricato contro i rischi derivanti da: atti vandalici, incendio, scoppio e fulmine per una durata pari alla durata della



concessione e per un valore indicato di € 500.000,00 (valore del bene)= (euro cinquecentomila).

A tal fine il Concessionario ha depositato copia della Polizza XXXXXXXXXXXXXXX n. XXXXXXXXXXXXXXX e relativa quietanza valida fino al XX/XX/XXXX.

#### **Art. 11. - Divieti.**

E' fatto divieto assoluto al concessionario di sub-concedere a terzi l'uso e/o il godimento anche parziale, sotto qualsiasi forma, del bene concesso in uso pena la revoca immediata della concessione. E' altresì fatto divieto assoluto al concessionario 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, o il concessionario ne faccia un uso non conforme al Progetto di utilizzazione e valorizzazione di aggiudicazione;
- qualora, a seguito di verifica non siano stati effettuati le opere e gli interventi previsti nel progetto di utilizzazione e valorizzazione presentato a base della concessione;
- il concessionario si sia reso moroso riguardo al pagamento del canone;
- 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;
- 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;
- 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 alla Unione dei Comuni Montani del Casentino.

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., con preavviso di mesi SEI senza che per tale fatto il concessionario possa avanzare pretese per danni, indennizzi o rimborsi.

#### **Art. 13. - Rinuncia**

Il concessionario potrà rinunciare anticipatamente dal contratto con obbligo di comunicazione scritta A. R. da inviarsi all'ente concedente almeno 6 mesi prima della data di rilascio dei beni.

#### **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 .....

Via .....

#### **Art. 15. – Foro competente.**

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

#### **Art. 16. – Spese.**

La presente scrittura viene registrata dall'ente concedente a spese del Concessionario.

#### **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 della presente scrittura i seguenti documenti allegati:

- lo stato di consistenza dei beni sottoscritti dalle parti.

ALLEGATO N.....progetto di utilizzazione e valorizzazione

ALLEGATO N.....assicurazione RC

ALLEGATO N ..... assicurazione sui beni

ALLEGATO N. .... cauzione

**Art. 19 - RISERVATEZZA**

I dati personali forniti dai concessionari, obbligatori, saranno trattati conformemente alle disposizioni del Reg UE 679/2016 da dipendenti di Ente Terre, 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 si sottoscrivono in segno di conferma ed integrale accettazione.

Bibbiena, .....

L'Ente Concedente

Il Concessionario

Il responsabile del servizio n. 5 Gestione

.....

Deleghe regionali – dott.ssa Beatrice Brezzi

.....

.....

.....