

\*\*\*\*\*

**annotazione preliminare:**

*gli spazi vuoti (ed evidenziati) presenti nel testo del disciplinare*

*saranno completati con il contenuto dell'offerta*

*risultata vincitrice della selezione*

\*\*\*\*\*

**COMUNITA' MONTANA                      Rep.**

Scrittura Privata

**CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI APPARTENENTI AL PATRIMONIO AGRICO-  
LO FORESTALE REGIONALE GESTITI IN DELEGA DALLA CM-MUGELLO AI  
SENSI DELLA L.R. 39/2000 – AREA DI CAMPANARA NEL COMUNE DI PALAZ-  
ZUOLO SUL SENIO, APPARTENETE AL COMPLESSO AGRICOLO FORESTALE  
REGIONALE “GIOGO - CASAGLIA”,**

L'anno 2011, il giorno [redacted] del mese di [redacted], nella sede della Co-  
munità Montana Mugello, via Palmiro Togliatti n. 45, in Borgo San Lorenzo (Fi)

SONO PRESENTI

1) Giovanni Miccinesi, nato a Firenze, il 15/01/1956, in qualità di dirigente del Servizio  
agricoltura e foreste della Comunità Montana Mugello, con sede in Borgo San Loren-  
zo, via Palmiro Togliatti n. 45, codice fiscale n. 03251040485, d'ora in avanti indicata  
come “Cm”;

2)

[redacted]

[redacted],

d'ora in avanti indicata come “Concessionario”;

## PREMESSO

- che la Cm è delegata ai sensi della LR 39/2000 a gestire il complesso agricolo forestale "Giogo - Casaglia" appartenente al patrimonio indisponibile della Regione Toscana e di cui l'area di Campanara, nel comune di Palazzuolo sul Senio, è parte integrante;

- Che il Consiglio della regione Toscana, con deliberazione n. 125 del 13/12/2006, ha approvato il Programma Forestale Regionale (P.F.R.) 2007/2011, che pone fra gli obiettivi per la gestione del P.A.F. la promozione delle attività di gestione sostenibile in campo agricolo e forestale, mirate al potenziamento dell'economia locale, in particolare modo nelle zone montane depresse, tramite affidamento in concessione a soggetti terzi;

- che la Regione Toscana, con deliberazione di Giunta n. 120 dell'8 febbraio 2010, ha approvato il "progetto Pilota – Recupero valorizzazione area di Campanara, nel comune di Palazzuolo sul Senio", stabilendo obiettivi, risorse da destinarvi e modalità di attuazione;

- che la Cm, preso atto del Progetto Pilota di cui sopra, con determina n. 131/AF/2010 ha approvato un Avviso Pubblico per la manifestazione di interesse a partecipare alla procedura pubblica per l'individuazione di soggetti idonei alla concessione in uso di beni immobili per la realizzazione del Progetto Pilota "Recupero e Valorizzazione area di Campanara, nel Comune di Palazzuolo Sul Senio", predisposto dal Gruppo di coordinamento costituito, secondo quanto disposto dalla succitata deliberazione della G.R.T., dai rappresentanti della Regione Toscana, della Comunità Montana Mugello e del Comune di Palazzuolo Sul Senio;

- che la Cm con determina n. [REDACTED] ha approvato la lettera d'invito e lo schema di convenzione, predisposti in accordo con il Gruppo di coordinamento sopraindicato;

- che la Cm, con determina n. [REDACTED], a seguito di procedura selettiva, ha individuato quale concessionario sulla base del progetto di recupero e valorizzazione presentato dal medesimo, così come approvato dalla Cm.

#### **ART. 1 – PREMESSE**

Le premesse di cui in narrativa, con gli atti ivi richiamati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **ART. 2 – OGGETTO**

1. La concessione ha per oggetto i seguenti beni immobili, tutti posti in comune di Palazuolo sul Senio (Fi), località Campanara, facenti parte del complesso agricolo forestale regionale “Giogo – Casaglia”: [i beni di seguiti elencati saranno meglio individuati sulla base del Progetto di recupero e valorizzazione del concessionario].

##### ***fabbricati***

1) CASTAGNETA (Fg. 55 part. 102 sub. 1 e 2; e partt. 103, 104 e 105) N.C.E.U. – superficie complessiva abitazione 280 mq. – superficie annessi 175 mq.;

2) CAPANNA DI CAMPANARA – (Fg. 54 part. 79 sub. 1 e 2, part. 80) N.C.E.U. – superficie complessiva 135 mq. (diruto);

3) TAMBURO (Fg. 55 part. 53) N.C.T. superficie perimetrale 120 mq. – (diruto);

4) VILLA DI CAMPANARA (Fg. 69 part. 12 sub. 1, 2, 3 e 4) N.C.E.U. – la superficie abitativa è di 120 mq.; la superficie degli annessi è di 195 mq.;

5) VILLETTO (Fg. 55 part. 75 sub. 1, 2 e 3) N.C.E.U. – superficie abitativa 130 mq.; superficie annessi 135 mq.;

6) ISOLA (Fg. 66 part. 13) N.C.T. – superficie abitativa 130 mq.; superficie annessi 70 mq. - (diruto);

7) VALIBONA ( Fg. 66 part. 22) N.C.T. – superficie abitativa 150 mq.; superficie annessi 240 mq. -(diruto);

8) CA' DI GINEPRO (Fg. 55 part. 71) N.C.T. - superficie abitativa 90 mq.

**Terreni**

circa 160 ettari di superficie agroforestale, le cui singole particelle catastali vengono indicate nell'allegato 1). I terreni oggetto della concessione sono suddivisibili secondo le seguenti principali aggregazioni: a) seminativi e pascoli (comprensivi di cespugliati) circa ha 15,00; b) boschi cedui circa ha 108,60; c) castagneti da frutto degradati circa ha 3,40; d) rimboschimenti di conifere circa ha 33,00.

L'utilizzazione del soprassuolo dei boschi non è oggetto della presente concessione. Tuttavia, a fronte di un interesse diretto del concessionario, l'Ufficio PAF provvederà ad effettuare una stima del valore del soprassuolo boschivo tenuto conto dell'eventuale tempistica per l'esecuzione del taglio da concordare anche sulla base del Piano di recupero e valorizzazione presentato dal concessionario, dando la priorità di prelazione al concessionario stesso.

2. Essendo attualmente alcuni fabbricati sottoposti a sequestro da parte dell'autorità giudiziaria, l'impegno del richiedente all'esecuzione di alcuni interventi rimane condizionata all'effettiva disponibilità dei fabbricati, che la proprietà comunque provvederà a fare dissequestrare.

**ART. 3 - FINALITA' DELLA GESTIONE**

La concessione in uso è finalizzata alla realizzazione del "progetto Pilota – Recupero valorizzazione area di Campanara" approvato dalla la Regione Toscana con deliberazione di Giunta n. 120/2010, ed è mirata ai seguenti cinque obiettivi:

a) recupero di fabbricati a scopo residenziale tramite la metodologia dell'"autorecupero" che deve necessariamente prevedere: il rispetto delle norme in materia di lavori pubblici ed in materia di sicurezza; la formazione del personale interessato; la costituzione degli interessati in cooperativa o altro idoneo soggetto associativo con persona-

lità giuridica senza scopo di lucro; la partecipazione di tutti i soggetti al recupero dei diversi fabbricati e l'assegnazione non preordinata delle residenze; l'adozione di forme di risparmio energetico e l'uso di fonti rinnovabili; uso di tecniche costruttive e di materiali tradizionali del luogo.

b) utilizzazione e miglioramento di superfici agroforestali per lo sviluppo di produzioni compatibili con l'estensione e le caratteristiche dei terreni e dei soprassuoli interessati alla concessione, congiuntamente alla conservazione dei paesaggi tradizionali ed alla tutela e miglioramento dell'ambiente. Le produzioni possono essere finalizzate sia all'autoconsumo che alla vendita;

c) sviluppo di attività artigianali, artistiche e didattico/formative legate al mondo della ruralità e compatibili con gli immobili e con il contesto territoriale;

d) realizzazione di un insieme equilibrato dove la sinergia e l'integrazione tra competenze diverse, consentano condizioni di vita e di lavoro dignitose, sostenibili economicamente e soddisfacenti per tutti gli interessati;

e) sviluppo di forme di autorganizzazione dei soci, di coinvolgimento del territorio e di utilità sociale.

#### **ART. 4 – DURATA DELLA CONCESSIONE**

1. La concessione ha durata ( **fino a un massimo di 30 anni**) con decorrenza dalla data di consegna dei beni attestata in apposito verbale tra le parti.

2. Il concessionario potrà richiedere alla Cm, almeno sei mesi prima della scadenza della concessione e previa verifica delle ragioni di convenienza e di pubblico interesse da parte della Cm stessa, il rinnovo della concessione. In tale occasione la Cm potrà stabilire nuovi termini, patti e condizioni.

3. La Cm può in qualsiasi momento, per ragioni di sopravvenuto interesse pubblico, modificare o sospendere dietro semplice comunicazione con preavviso, il provvedi-

mento di concessione rilasciato. La modifica o la sospensione della concessione non danno diritto ad alcun rimborso del canone di concessione corrisposto o al risarcimento a qualsiasi titolo, salvo quanto espressamente previsto nel presente atto.

4. Cessata la concessione, salvo rinnovo, la Cm riacquisterà la totale disponibilità dei beni senza che si debbano corrispondere al concessionario compensi o indennità comunque denominati per i miglioramenti apportati al bene concesso in uso. Il concessionario si impegna a restituirli almeno nello stato di fatto in cui si trovano al momento della presa in carico, salvo le modifiche e le migliorie concordate.

#### **ART. 5 – CANONE DELLA CONCESSIONE**

1. L'importo del canone annuo di concessione, come aggiudicato a seguito della selezione, ammonta a € [REDACTED]. Tale importo deve essere versato in un'unica soluzione, il primo anno contestualmente alla stipula del presente atto, per gli anni successivi entro il 31 gennaio oppure in quattro rate trimestrali anticipate di pari importo. L'attestazione di avvenuto pagamento dovrà essere obbligatoriamente comunicata alla CM per gli adempimenti conseguenti entro i 15 giorni successivi.

2. Il canone rimane invariato per tutto il periodo di durata della concessione.

#### **ART. 6 – CAUZIONE**

1. A titolo di cauzione, a garanzia dei pagamento del canone e dei danni eventualmente causati agli immobili oggetto della concessione, il concessionario ha provveduto al versamento anticipato di un'annualità del canone di concessione, pari a € [REDACTED].

2. Il deposito cauzionale è infruttifero ed è restituito, dopo le verifiche relative allo stato del bene, al termine della concessione.

3. In caso di rinnovo della concessione ad un diverso canone il deposito cauzionale deve essere ad esso adeguato.

## **ART. 7 – ASSICURAZIONE E GARANZIE**

1. Il concessionario ha consegnato alla Cm polizza assicurativa, stipulata con [redacted] (n. [redacted] del [redacted]), con la quale ha assicurato contro i rischi di incendio, scoppio e fulmine i fabbricati di cui all'art. 2, per un valore complessivo di ([redacted] *minimo € 2.000.000,00 milioni*). L'assicurazione di cui sopra dovrà coprire l'intera durata della concessione, e a tal fine il concessionario si impegna e produrre ricevuta del pagamento dei premi che attestano il perdurare dell'assicurazione.

2. Il concessionario ha prodotto garanzia fideiussoria corrispondente al contributo sui lavori di recupero dei fabbricati per la cifra di € [redacted] (massimo 400.000,00), a garanzia del rispetto e della corretta esecuzione degli interventi previsti nel Progetto di recupero e valorizzazione di Campanara di cui al primo alinea in premessa. Tale garanzia potrà essere svincolata dopo la corretta esecuzione degli interventi e il loro positivo riscontro.

## **ART. 8 – REVOCA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE**

1. La concessione può essere revocata se il concessionario: a) adibisce i beni di cui all'art. 2 a finalità diverse di quelle stabilite nell'art. 3 o ne faccio un uso non conforme a quanto stabilito nell'art. 9; b) sub-concede gli immobili oggetto della concessione, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente; c) si rende moroso nel pagamento del canone stabilito; d) non adempie agli obblighi assunti nell'art. 10 del presente atto; d) viene a mancare per il concessionario le condizioni per le quali è stata rilasciata la concessione; e) non rispetta quanto previsto per la realizzazione del progetto di cui al primo alinea in premessa, salvo variazioni e proroghe preventivamente approvate dalla Cm.

2. La Cm, per sopravvenuti motivi di interesse pubblico ovvero nel caso di mutamen-

to della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, ha facoltà di revocare la concessione in qualsiasi tempo, salvo preavviso di 4 mesi, senza che per tale fatto il concessionario possa avanzare pretese per danni o indennizzi; tuttavia in tale caso la Cm si obbliga a risarcire al Concessionario l'eventuale differenza del canone anticipato ed il costo dei lavori eseguiti al netto del contributo regionale e della manodopera diretta impiegata.

3. È data facoltà al concessionario di rinunciare alla concessione prima della scadenza con un preavviso di 4 mesi.

4. In caso di vendita degli immobili e dei terreni, la concessione di riterrà decaduta con semplice preavviso nei termini e con le modalità indicate nel punto 2 del presente articolo.

5. La revoca della concessione sarà comunicata all'interessato con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. 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. 9 – USO DEI BENI CONCESSI**

1. I beni oggetto della concessione possono essere adibiti esclusivamente all'uso previsto nel progetto di recupero e valorizzazione presentato dal concessionario così come approvato dalla Cm. Il concessionario è tenuto a gestire correttamente le diverse attività secondo criteri finalizzati alla conservazione ottimale e valorizzazione dei beni.

2. Il concessionario dovrà impegnarsi, nell'usufruire dei beni concessi, ad osservare e far osservare a chiunque lo frequenti, tutte le norme di legge e regolamento, oltre agli ordinamenti in materia di sicurezza, igiene e sanità, nonché di pubblica sicurezza,

esonero espressamente la Cm da ogni conseguenza per l'inosservanza di essi e impegnandosi a mantenerla indenne da ogni responsabilità penale e civile per qualsiasi danno che potesse derivare a persone, cose e/o animali dall'utilizzo e gestione dei beni concessi.

3. Il concessionario è civilmente responsabile di tutti i danni che vengono cagionati ai beni in concessione con l'esercizio delle attività di gestione degli stessi.

4. Il concessionario ha l'obbligo di usare ogni accortezza per la conservazione delle opere esistenti; in caso di danneggiamento sarà, unitamente ai propri addetti, solidalmente responsabile dei danni arrecati.

5. Il concessionario non potrà effettuare nessun intervento , al di fuori di quelli previsti nel progetto di cui al punto 1 del presente articolo, senza la preventiva autorizzazione scritta della Cm.

#### **ART. 10 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario è tenuto a dare attuazione al Piano di recupero e valorizzazione dei beni oggetto della concessione presentato in sede di selezione (secondo le indicazioni contenute nella Lettera d'invito, a cui si rinvia) e approvato dalla Cm. In dettaglio, riguardo a contenuti, tempi e modalità di realizzazione e di verifica/rendicontazione di tale Piano, il concessionario dovrà: a) redigere rapporti quadrimestrali relativi all'andamento e allo stato di attuazione dei lavori e delle attività previste dal progetto; b)

#### **ART. 11 – OBBLIGHI DELLA PROPRIETA' E RENDICONTAZIONE**

1. Per rendere possibili gli interventi di autorecupero la Regione Toscana mette a disposizione i seguenti finanziamenti: A) fino ad un massimo di € 300.000,00 a valere sui capitoli finalizzati alla valorizzazione del patrimonio agricolo forestale della Regione, da erogare alla Comunità Montana Mugello in base alle disposizioni di cui al pun-

to 4.2.4 del PFR 2007-2011; B) fino ad un massimo di € 400.000,00, a valere sulle disponibilità finalizzate alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale in locazione, e comunque per una concorrenza massima, per ciascun intervento, del 50% dei costi riconoscibili ai sensi delle normative vigenti, in relazione ai singoli progetti di autorecupero di immobili residenziali che risulteranno ammissibili.

2. Il massimale del costo potrà essere maggiorato, sulla base di idonea documentazione e successiva rendicontazione delle spese, per prestazioni di livello di qualità e di ecoefficienza oltre gli standard di legge nei limiti delle soglie di extra-costo riconoscibile.

3. Il costo riconoscibile degli interventi di recupero edilizio ammessi al finanziamento è determinato con riferimento ai limiti massimi di costi, definiti dalla Regione Toscana con deliberazione G.R. n. 328 del 18.03.1996 in applicazione del D.M. 05.08.1994 aggiornati al 31.12.2009 ed attualmente pari a 965,70 €/mq. per il Recupero Primario e 459,48 €/mq. per il Recupero Secondario. Per recupero primario si intende il recupero della funzionalità e della sicurezza anche sismica dell'edificio. Tale recupero riguarda le parti comuni e comprende il consolidamento statico delle strutture portanti comprese le fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti compresi gli allacciamenti. Per recupero secondario si intende il recupero della agibilità e funzionalità dei singoli alloggi. Tale recupero riguarda un insieme sistematico di opere che comprendono la riorganizzazione funzionale, l'inserimento di elementi accessori, la dotazione o l'adeguamento degli impianti nonché il ripristino delle parti interessate dal recupero primario. Il raggiungimento di un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno del 30 per cento a quello previsto dalla vigente normativa (D.Lgs 192/2005 e D.Lgs 311/2006), consentirà un incremento massimo dei costi di realizzazione tecni-

ca, di cui al decreto dirigenziale n. 327 del 27 gennaio 2009, di seguito riportati: Recupero Primario (+ 15% del CRP= 100,59 €/mq.); Recupero Secondario (+15% del CRS= 53,84 €/mq.). I suddetti incrementi sono in ogni caso da considerarsi aggiuntivi rispetto al costo totale dell'intervento (CTR) di cui alla deliberazione G.R. n. 328/96 e non influiscono sull'articolazione delle previste componenti di costo e relative percentuali. Gli stessi devono essere comunque documentati in ordine alle specifiche soluzioni adottate ed alle conseguenti voci di spesa.

4. Il raggiungimento delle prestazioni richieste e ulteriori miglioramenti delle stesse devono essere comprovati da apposita documentazione tecnica redatta ai sensi del D.Lgs 192/2005 così come modificato dal D.Lgs 311/2006. Per quanto sopra il contributo regionale è ammissibile solo per gli interventi di recupero degli edifici residenziali e non per quelli degli edifici con altra destinazione.

5. L'erogazione da parte della Regione Toscana dell'importo di cui al punto 1.A) del presente articolo, avverrà direttamente alla Cm dietro presentazione di progetti riguardanti interventi infrastrutturali (viabilità, adduzione idrica, etc....) e di adeguamento strutturale per lavori di consolidamento statico dei fabbricati che possano garantire la salvaguardia ed il mantenimento nel tempo. Tali progetti saranno elaborati dalla Cm anche sulla base della proposta progettuale del concessionario. L'erogazione da parte della Regione Toscana dell'importo di cui al punto 1.B) del presente articolo, avverrà direttamente ai soggetti attuatori degli interventi di autorecupero con le modalità previste dalle normative regionali vigenti (adottate ai sensi del D.M. 5 agosto 1994 "Criteri e modalità per la definizione dei contributi in materia di edilizia agevolata") previa presentazione della documentazione attestante il rispetto di norme tecniche regionali per l'edilizia agevolata di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 387 del 27.12.1991, nonché dei livelli di qualità minimi di cui alla deliberazione della

Giunta Regionale n. 328/96 e s.m.i., delle normative in materia di sicurezza e salute dei lavoratori nei cantieri edili, nonché della correttezza amministrativa e contabile delle opere finanziate, nelle forme definite con i relativi provvedimenti regionali.

#### **ART. 12 – DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE**

È fatto divieto al concessionario di concedere a sua volta a terzi l'uso parziale e/o totale, anche a titolo gratuito, dei beni concessi, salvo specifica autorizzazione della Cm.

#### **ART. 13 – VIGILANZA E PENALI**

1. La tutela tecnica ai fini della conservazione e valorizzazione dei terreni e dei fabbricati concessi sono affidati all'Ufficio PAF della Cm in collaborazione con la Regione Toscana ed il comune di Palazzuolo sul Senio.

2. La Cm si riserva attraverso il proprio personale di effettuare le dovute verifiche volte ad accertare il rispetto delle condizioni prescritte, nonché di impartire disposizioni circa l'utilizzo del bene e l'esecuzione di opere di miglioramento fondiario ed edilizio.

3. Il mancato rispetto delle prescrizioni indicate nel presente atto e riscontrate con verbale di sopralluogo è soggetto alle seguenti penali: *a)* alla prima infrazione si procederà ad un richiamo ed all'intimazione della loro esecuzione; *b)* alla seconda infrazione potrà essere applicata una penale di almeno € 200,00 fino ad un ammontare massimo pari all'importo del canone di concessione; *c)* alla terza infrazione la Cm ha facoltà di revocare la concessione dei beni, senza restituzione alcune delle somme pagate.

4. L'ammontare delle penali verrà aggiornato ogni cinque anni.

5. A seguito di infrazioni reiterate e di particolare gravità, il concessionario può essere dichiarato, con disposizione del dirigente del Servizio Agricoltura e Foreste della Cm, inidoneo alla gestione di beni del patrimonio agricolo forestale della Regione Toscana

delegati alla CM, per un periodo di almeno 5 anni.

#### **ART. 14 – DISCIPLINA APPLICABILE**

Per quanto non espressamente statuito nel presente disciplinare di concessione, si applicano le disposizioni che regolano le concessioni dei beni appartenenti al patrimonio agricolo forestale della Regione Toscana (L.R. 39/2000, L.R. 77/2004 e D.P.G.R. 23/11/2005 n° 61/R), nonché gli usi e le consuetudini. In particolare, per gli interventi di recupero dei fabbricati, il Concessionario si impegna a rispettare la seguente normativa inerente l'edilizia residenziale: L. 457/78, L.R. 96/96, L.R. 77/98, D.C.R. 387/91, D.G.R. 328/96.

#### **ART. 15 – SPESE**

Tutte le spese derivanti dal presente atto sono a carico del Concessionario così come tutti gli oneri tributari e fiscali afferenti ai beni stessi.

#### **ART. 16 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

La CM, ai sensi degli artt. 7 ss. Del D.Lgs. 196/2003, informa il concessionario che i dati contenuti nel presente disciplinare di convenzione verranno trattati esclusivamente per lo svolgimento di attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Questo atto redatto in triplice copia, costa di n. ■■■ facciate intere e n. ■■■ righe fin qui.

Letto, approvato e sottoscritto.