

**DISCIPLINARE PER AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO DI BENE
IMMOBILE APPARTENENTE AL P.A.F. REGIONALE GESTITO IN
DELEGA AI SENSI DELLA L.R. 39/2000 – DENOMINATO,
COMUNE DI PALAZZUOLO S. SENIO - COMPLESSO GIOGO-CASAGLIA**

L'anno, il giorno _____ del mese di _____, nella sede della
Unione Montana dei Comuni del Mugello, via Palmiro Togliatti n. 45, in Borgo San
Lorenzo (Fi)

SONO PRESENTI

1) Vincenzo Massaro, nato a Bari, il 04/03/1959, in qualità di dirigente del Servizio
Economia Ambiente Territorio Forestazione della Unione Montana dei Comuni del
Mugello, con sede in Borgo San Lorenzo, via Palmiro Togliatti n. 45, P. IVA n.
06207690485, d'ora in avanti indicata come "UM";

2) il sig., nato a il
(C.F.), d'ora in avanti indicata come "Concessionario";

PREMESSO

- che la UM è delegata ai sensi della L.R. 39/2000 a gestire il complesso agricolo
forestale "Giogo - Casaglia" appartenente al patrimonio indisponibile della Regione
Toscana in cui è compresa l'area di Campanara, nel comune di Palazzuolo sul Senio,
costituita da fabbricati rurali e terreni;

- che la stessa L.R. 39/00 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 particolar modo nelle zone montane
deprese, tramite affidamento in concessione a soggetti terzi;

- che la Regione Toscana, con deliberazione di Giunta n. 207 del 07/03/2017 ha

confermato l'obiettivo di valorizzare i beni appartenenti al PAF attraverso la promozione di attività di gestione sostenibile in campo agricolo e forestale, mirate al potenziamento dell'economia locale, in particolar modo delle zone montane e depresse, ed in particolare i territori divenuti marginali, per offrire opportunità alternative di vita, residenza e lavoro a persone che condividono valori e stili di vita non consumistici;

- che con determinazione n. del, la UM ha approvato l'Avviso Pubblico per individuare soggetti idonei a stipulare l'atto di concessione d'uso dei beni facenti parte dell'area di Campanara sulla base di un "Progetto di recupero e valorizzazione" presentato dai medesimi;

- che a seguito della gara espletata in data l'UM con determinazione n. del ha individuato quale soggetto concessionario del bene denominato il sig. come sopra individuato;

tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

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

ART. 1 – OGGETTO

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":

fabbricati -

Terreni -

come meglio evidenziati nella cartografia allegata, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

Si precisa che 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.

ART. 2 - FINALITA' DELLA GESTIONE

I beni di cui al precedente art. 1) sono concessi in uso per le finalità previste dall'art. 27 della L.R. 39/2000 e ss.mm.i.i., con particolare riferimento alle lettere a), b), f), h), i) e l), in accordo al "Progetto di utilizzazione e valorizzazione" presentato in sede di offerta. La concessione in uso, fermo restando il rispetto dell'art. 27 della L.R. 39/2000, può prevedere:

a) recupero di fabbricati a scopo residenziale anche tramite la metodologia dell'"autorecupero" che, comunque, deve necessariamente rispettare le norme in materia di lavori pubblici ed in materia di sicurezza, la formazione del personale interessato, l'adozione di forme di risparmio energetico e l'uso di fonti rinnovabili e l'uso di tecniche costruttive e di materiali tradizionali del luogo attraverso la bioedilizia.

b) utilizzazione e miglioramento di superfici agroforestali per lo sviluppo di produzioni compatibili con le caratteristiche dei terreni e dei soprassuoli interessati alla concessione, congiuntamente alla conservazione dei paesaggi tradizionali ed alla tutela e miglioramento dell'ambiente. Tali 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) sviluppo di forme gestionali anche associative in sinergia per il mantenimento e la

valorizzazione di attività rurali, didattiche e artigianali.

ART. 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La concessione ha durata di anni venti (20), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto. La consegna del bene avverrà con verbale sottoscritto fra le parti.

2. La concessione non è tacitamente rinnovabile nè prorogabile; qualora il concessionario intenda richiederne il rinnovo dovrà far pervenire all'Ente concedente apposita richiesta scritta mediante raccomandata A.R. almeno sei (6) mesi prima della scadenza. L'Ente concedente, tenuto anche conto del comportamento tenuto dal concessionario, potrà 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.

3. 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.

4. Cessata la concessione, salvo rinnovo, la UM riacquisterà la totale disponibilità dei beni. 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 e nessuna indennità a nessun titolo sarà dovuta dall'Ente concedente al concessionario uscente, fatto salvo quanto precedentemente autorizzato.

ART. 4 – CANONE DI CONCESSIONE E ONERI TRIBUTARI

1. L'importo del canone annuo di concessione, risultante dall'offerta espressa dal medesimo concessionario in sede di gara è determinato in:

A) FABBRICATI - € (euro/00). Il pagamento partirà dal anno nella misura del e dall'undicesimo (11°) anno nella misura del

B) TERRENI - € (euro/00). Il pagamento partirà dal quarto (4°) anno nella misura del 100%.

L'importo complessivo (fabbricati+terreni) dovrà essere versato in un'unica soluzione entro il 31 gennaio oppure in due (2) rate semestrali anticipate (31/01 e 31/07) di pari importo. Il pagamento dovrà avvenire mediante bonifico bancario a favore dell'Unione Montana dei Comuni del Mugello sul c.c.b. acceso presso la Cassa di Risparmio di Firenze - IBAN: IT52T0616037750100000300006 indicando come causale " Concessione - anno".

2. Il canone, sia dei fabbricati che del terreno, verrà aggiornato annualmente a decorrere dal dodicesimo (12°) anno in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo e tale aggiornamento farà riferimento all'adeguamento dell'ano precedente.

3. Sul concessionario gravano, ai sensi dell'art. 26 comma 2bis della L.R. 39/00 e come modificato dalla L.R. 80/12, gli oneri di carattere tributario e fiscale; per cui eventuali tributi e imposte che gravino sul bene in concessione saranno posti a carico del concessionario medesimo e non potranno essere oggetto di scomputo del canone.

ART. 5 – CAUZIONE

1. Il concessionario a garanzia dei pagamento del canone e dei danni dovuti a cattiva conduzione del bene concesso provvederà al sesto (6°) anno al versamento di € (euro/00), corrispondente ad una annualità del canone secondo quanto disposto dall'art. 47 del Reg.to attuativo 61/R; tale importo verrà successivamente integrato al momento dell'applicazione del canone intero per la quota a differenza dall'undicesimo (11°) anno. In caso di rinnovo della concessione ad un diverso canone il deposito cauzionale deve essere ad esso adeguato.

2. Tale deposito cauzionale può essere costituito anche mediante polizza fidejussoria

bancaria o assicurativa garantita e irrevocabile presso Istituti di Credito autorizzati e dovrà avere la validità della concessione più sei (6) mesi.

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

ART. 6 – ASSICURAZIONE E GARANZIE

1. Il concessionario all'inizio del sesto (6°) anno della concessione fornirà alla UM apposita copia di polizza assicurativa, stipulata con idonea Compagnia Assicurativa per danni da incendio, scoppio e fulmine per una durata pari a quindici (15) anni più sei (6) mesi per un valore indicato di € i fabbricati in concessione. All'undicesimo (11°) anno tale polizza dovrà essere adeguata sulla base del valore economico che risulterà a seguito degli interventi di recupero realizzati da parte del concessionario. Il concessionario si impegna a produrre ricevuta del pagamento dei premi annui che attestano il perdurare dell'assicurazione.

2. Comunque prima dell'inizio dei lavori di recupero il concessionario dovrà presentare una specifica polizza assicurativa a copertura di ogni rischio da Responsabilità Civile nei confronti di terzi con un massimale minimo di € 500.000,00.

3. Il concessionario ha presentato in fase di gara dichiarazione di manleva nei confronti dell'UM da responsabilità civili o penali per qualsiasi danno che il concessionario, o chi per lui, dovesse subire durante l'esecuzione dei lavori e per tutta la validità della concessione.

ART. 7 – REVOCA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE

1. La concessione può essere revocata se il concessionario:

a) utilizzi il bene concesso in difformità dal vincolo di destinazione e delle finalità per il quale è stato concesso o ne faccia un uso non conforme al progetto di gestione presentato a base della concessione o, più specificatamente, a quanto stabilito nel successivo art. 8;

- b) sub-conceda gli immobili oggetto della concessione, anche senza corresponsione di denaro, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente;*
- c) si rende moroso nel pagamento del canone stabilito;*
- d) non sia più in possesso delle condizioni per le quali è stata rilasciata la concessione in fase di aggiudicazione;*
- e) non rispetti quanto previsto per la realizzazione del progetto presentato (vedi successivo art. 9) per il quale è stata rilasciata la presente concessione d'uso, salvo variazioni e proroghe preventivamente approvate dalla UM.*
- f) non abbia ottemperato a quanto stabilito nel presente disciplinare in termini di rinnovo della copertura assicurativa.*

2. La UM, per sopravvenuti motivi di interesse pubblico debitamente motivato, ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, ha facoltà di revocare la concessione in qualsiasi tempo, salvo preavviso mediante raccomandata A.R. sei (6) mesi prima, senza che per tale fatto il concessionario possa avanzare pretese per danni o indennizzi. In tale caso, però, la UM 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 sei (6) mesi.

4. In caso di vendita degli immobili e dei terreni, la concessione si riterrà decaduta con semplice preavviso nei termini e con le modalità indicate nel punto 2 del presente articolo, fatto salvo l'eventuale diritto di prelazione a favore dello stesso concessionario.

ART. 8 – USO DEI BENI IN CONCESSIONE

1. Con la firma del presente atto il concessionario accetta i beni oggetto della concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e dichiara che gli stessi sono idonei agli scopi del progetto di recupero e valorizzazione presentato dal concessionario in fase di gara, così come approvato dalla UM. Il concessionario è tenuto a gestire correttamente le diverse attività secondo criteri finalizzati alla conservazione ottimale e valorizzazione dei beni come previsto all'art. 2) del presente atto.

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 regolamenti in materia agricola, forestale e delle aree protette, oltre agli ordinamenti in materia di sicurezza, igiene, sanità e pubblica sicurezza, esonerando espressamente, ora e per allora, la UM 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 per la mancata osservanza degli stessi.

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 è tenuto a custodire e conservare con buona diligenza i beni avuti in consegna provvedendo al loro mantenimento e conservazione; è altresì vietato espressamente, eseguire o far eseguire mutamenti, al di fuori di quelli previsti nel progetto di cui al punto 1 del presente articolo, che non consentano in ogni momento il ripristino dello stato originario ivi comprese migliorie ed innovazioni di qualsiasi natura, le quali, in ogni caso, devono essere autorizzate per iscritto dall'UM e rimarranno di diritto acquisite al patrimonio regionale senza che il concessionario possa asportarle o pretendere compensi alla fine della concessione.

5. In caso di danneggiamento il concessionario sarà, unitamente ai propri addetti,

solidalmente responsabile dei danni arrecati.

6. Resta salvo il diritto dell'UM di richiedere, qualora lo ritenga necessario, che il concessionario proceda al ripristino delle condizioni originarie dell'immobile. In caso di inadempienza l'UM si riserva il diritto di eseguire direttamente i lavori, addebitando le relative spese al concessionario medesimo.

7. Il concessionario riconosce all'UM e alla Regione Toscana il diritto di accedere al bene concesso, con o senza preavviso, per verificare il 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'UM 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 del bene.

ART. 9 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Il concessionario si impegna e si obbliga, ai sensi del combinato disposto degli artt. 45 e 50 del Reg.to attuativo 61/R della L.R. 77/04 a:

a) 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, previa autorizzazione dell'Ente concedente, verranno eseguiti direttamente dal Concessionario e, dietro presentazione di regolari fatture potranno essere scomutate dal canone di concessione fino ad un importo non superiore all'80% della cifra da corrispondere 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 e comunque non superiore al termine previsto del rinnovo della concessione.

b) 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 Reg.to 61/R). 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.

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

2. a non eseguire alcun intervento sull'immobile e relative pertinenze senza la preventiva autorizzazione scritta da parte dell'UM, che non consenta in ogni momento il ripristino dello stato originario 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. 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. provvedere alla conduzione dei terreni conformemente alle indicazioni contenute

nel piano di gestione del Complesso agricolo-forestale “Giogo-Casaglia”.

Relativamente ai tratti di viabilità in cui il Concessionario ha diritto di passaggio, lo stesso deve provvedere all’esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria in quota proporzionale ai beni serviti dalla viabilità e in accordo con gli altri utilizzatori (concessionari e/o privati), mentre quella straordinaria rimane di competenza dell’Ente concedente.

4. Il concessionario è tenuto a dare attuazione a quanto proposto nel Progetto di recupero e valorizzazione dei beni oggetto della concessione presentato in sede di gara e approvato dalla UM. In dettaglio, riguardo a contenuti, tempi e modalità di realizzazione e di verifica/rendicontazione di tale Piano, il concessionario dovrà garantire l’esecuzione dei lavori nel rispetto delle norme sulla sicurezza, escludendo espressamente, ora e per allora, la UM e la Regione Toscana da qualsiasi responsabilità.

5. a risarcire all’UM qualsiasi danno causato al bene in concessione e all’area circostante per negligenza, imperizia, imprudenza dello stesso gestore, dei suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo.

6. a presentare all’ente concedente entro il 31 gennaio di ogni anno, per i primi 5 anni, una relazione scritta riportante la descrizione dell’attività svolta nell’anno precedente ed eventualmente una relazione preventiva delle attività da svolgere nell’anno in corso.

7. a pagare il canone annuo di concessione.

ART. 10 - FORNITURE

Il bene è fornito di (*esplicitare in merito a energia elettrica, acqua e quant’altro*).

(*In caso di mancanza*) è a totale carico del concessionario ogni onere per la

realizzazione (*specificare se impianto idrico, fognario, elettrico, ecc.*) e/o di volturazione a suo nome dei contratti per le forniture.

Il concessionario si impegna a rendere potabile l'acqua utilizzata all'interno della struttura per tutta la durata del periodo di concessione provvedendo all'installazione a sua cura e spese di un impianto di potabilizzazione ed alla manutenzione delle opere di captazione della sorgente nonché all'esecuzione di tutte le analisi necessarie per il rilascio della relativa certificazione da parte degli organi competenti, esonerando espressamente, ora per allora, l'UM 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.

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, nulla-osta e autorizzazioni di legge necessari per la realizzazione del progetto presentato e per l'espletamento dell'attività proposta.

ART. 11 – DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

È fatto divieto al concessionario di sub-concedere a terzi l'uso e/o il godimento anche parziale, anche a titolo gratuito o sotto qualsiasi forma, del bene concesso in uso, pena la revoca immediata della concessione, salvo autorizzazione scritta da parte dell'UM sulla base di quanto disposto dall'art. 40, comma 5, del Reg.to attuativo 61/R.

ART. 12 – VIGILANZA E PENALI

1. La UM 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

fondario ed edilizio.

2. 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 UM ha facoltà di revocare la concessione dei beni, senza restituzione alcune delle somme pagate.

ART. 13 - DOMICILIO DEL CONCESSIONARIO

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

ART. 14 - FORO COMPETENTE

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

ART. 15 – 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, L.R. 80/12 e relativi decreti Ente Terre Regionali n. 3/15 e 41/15), nonché gli usi e le consuetudini. In particolare, per gli interventi di recupero dei fabbricati, qualora il Concessionario attuasse interventi di autorecupero 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.

Per l'osservanza di tutte le obbligazioni assunte, il concessionario obbliga se stesso

in ogni più ampia forma di legge.

ART. 16 – SPESE

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

ART. 17 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

La UM, 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.

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

Borgo San Lorenzo li

Per l'Unione Montana Mugello

Il Concessionario

Ing. Vincenzo Massaro

.....