

UNIONE MONTANA DEI COMUNI DELLA VALTIBERINA TOSCANA

Via S. Giuseppe n. 32 - SANSEPOLCRO (AR)

- Ufficio concessioni e patrimonio - PIEVE SANTO STEFANO (AR) -

Disciplinare d'uso allegato alla Determinazione n.322 del 13/05/2024 avente per oggetto

AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE PLURIENNALE DEL COMPLESSO DENOMINATO "LA CASTORA" POSTO ALL'INTERNO DEL COMPLESSO FORESTALE REGIONALE ALPE DELLA LUNA, NEL COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR), SECONDO IL CRITERIO DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA.

ATTO DISCIPLINARE

In esecuzione della Determinazione n.322 del 13/05/2024 l'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana, con sede in Sansepolcro Via San Giuseppe n.32 Partita IVA 02098160514, di seguito denominata "Ente Concedente", nella figura del Geom. Stefano Romolini, nato a Sansepolcro il 31.03.1962 e ivi residente in Viale Osimo n.1130 CF RMLSFN62C311155P, che agisce non in proprio ma in qualità di PO Responsabile del Settore n.2 Gestione del Territorio

CONCEDE A

Sig/Sig.ranato/a ail.....in qualità di
.....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 forestale Alpe della Luna, nel comune di

Sansepolcro e, nello specifico, il complesso denominato LA CASTORA che risulta così composto:

- n. 2 fabbricati, catastalmente identificati al Foglio 44 del Comune di Sansepolcro, alla P.IIa 22. Entrambi i fabbricati sono costituiti da piano terra e primo piano e sono forniti di servizi igienici e vani multifunzionali da adibire a seconda delle finalità di gestione.

- n.5 particelle di terreno adiacenti agli immobili, catastalmente identificati al Foglio 44 del Comune di Sansepolcro, alle P.IIe 23-24-25-26-41, consistenti in pascoli arborati per una superficie complessiva di 02.32.90 ettari

I beni sono stati oggetto di sopralluogo da parte del concessionario e sono concessi in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si allegano al presente atto quali parti integranti e sostanziali cartografia catastale e topografica 1:5000 e foto.

Art. 2 – Finalità della concessione

Il complesso denominato La Castora è dato in uso al concessionario per la gestione e valorizzazione dei beni che lo compongono in conformità con le finalità previste dall'art. 27 della L.R. 39/2000 e ss.mm.i.i., con particolare riferimento alle lettere f) promozione dell'uso sociale del bosco e delle attività ricreativo-culturali ad esso correlate ed l) realizzazione di ogni altro intervento rivolto al potenziamento dell'economia locale, in particolar modo nelle zone montane e depresse e 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 fissata in anni 9 (nove anni) a decorrere dalla data della sottoscrizione 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 P.E.C. 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, di sottoscrivere 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 terreni e fabbricati 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 utilizzazione e valorizzazione presentato in sede di procedura selettiva per le finalità per i quali vengono concessi 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 e a far osservare a chiunque li 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 ed Ente Terre Regionali Toscane e impegnandosi a rilevarli indenni da ogni responsabilità penale e civile per qualsiasi danno che possa derivare alle persone e 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. 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 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 del bene. 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 dei beni 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 artt. 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. I beni dovranno essere gestiti nel rispetto delle norme inerenti le specifiche attività che si intenderà realizzare all'interno degli stessi. Il concessionario si impegna ad effettuare tutti i lavori necessari per la messa a norma dei locali, e ad acquisire tutte le autorizzazioni propedeutiche all'avvio delle attività.

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 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 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, e comunque entro lo scadere della concessione. 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. 1248 del Codice Civile), sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, in cui il tasso è determinato ogni anno con Decreto del Ministero dell'Economia e Finanza, (art. 50 comma 7 del DPGR 61/R del 2005).

Il Concessionario è altresì obbligato:

1. effettuare tutti i lavori necessari e ad acquisire tutte le autorizzazioni propedeutiche all'avvio delle attività, con rinuncia ad ogni pretesa di qualsiasi tipo nei confronti dell'ente concedente;
2. mantenere la struttura aperta per l'accoglienza di tipo extralberghiero, in modo ~~non~~ continuativo, anche attraverso la formula su richiesta, dal 15 giugno al 30 agosto, nel periodo natalizio e durante la settimana di Pasqua;
3. svolgere attività di informazione sulle caratteristiche del Complesso Forestale "Alpe della Luna" e della Riserva Naturale omonima, con particolare riguardo alle possibilità di fruizione degli stessi in senso turistico ed escursionistico, anche mediante la distribuzione di materiale informativo e promozionale predisposto e fornito dall'Unione dei Comuni della Valtiberina;
4. condurre i terreni agricoli conformemente alle indicazioni contenute nel piano di gestione del Complesso agricolo-forestale "Alpe della Luna" (la cui consultazione è disponibile presso gli uffici dell'Unione) per attività compatibili con le finalità della struttura avendo cura che si mantengano come aree aperte non boscate;
5. presentare annualmente all'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana una relazione sull'attività svolta nell'anno precedente riportante obbligatoriamente il numero delle presenze dei visitatori (numero di persone che hanno pernottato, pasti erogati, numero di partecipanti per ciascuna attività e/o iniziativa attuata, ecc.), nonché l'indicazione dei periodi di effettiva apertura.
6. ad attuare quanto proposto nel Progetto di utilizzazione e valorizzazione presentato in sede di procedura selettiva;

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 presentare all'Ente concedente, entro il mese di Novembre di ogni anno, una relazione scritta sull'attività svolta nell'anno riportante obbligatoriamente il numero delle presenze dei visitatori, nonché la indicazione dei periodi di effettiva apertura ed eventualmente una relazione preventiva delle attività da svolgere nell'anno a venire. La ripetuta presentazione in ritardo della relazione rispetto alla data sopra indicata o la mancata presentazione potranno essere causa di revoca dell'atto di concessione;
9. a pagare il canone annuo di concessione;
10. 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;
11. a riconsegnare i beni in buono stato manutentivo allo scadere della concessione, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

Art. 6 – Forniture

L'immobile è allacciato alla rete elettrica mentre l'approvvigionamento idrico avviene tramite fornitura privata. La struttura è predisposta per il riscaldamento a GPL. Gli oneri per le volture delle varie forniture sono a carico del Concessionario. Il concessionario si impegna a rendere e mantenere potabile l'acqua utilizzata all'interno della struttura per tutta la durata del periodo di concessione 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 enti competenti, esonerando espressamente, ora per allora l'Ente concedente da ogni responsabilità per danni di qualsiasi genere potessero verificarsi ai

fruttori e/o visitatori della struttura, per l'utilizzo della suddetta acqua, ivi incluso lo stesso Concessionario, rinunciando fin d'ora a qualsiasi tipo di richiesta risarcitoria.

Art. 7 – Permessi e nulla osta

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 di annui. Il canone verrà aggiornato in misura pari al 100% della variazione accertata ISTAT dei prezzi al consumo di famiglie di operai ed impiegati. L'aggiornamento decorrerà a partire dall'anno successivo alla data di sottoscrizione del presente atto di concessione. Il suddetto canone rivalutato annualmente sarà versato ogni anni in un unica soluzione anticipata entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta inviata dall'Ente concedente, mediante bonifico su C/C intestato a questa Unione Montana dei Comuni – Cod. Iban IT 93 K 08345 71610 0000 0001 3388 indicando come causale “Canone annuale di concessione del complesso La Castora” Il canone rivalutato 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 gravano 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 degli eventuali danni dovuti a cattiva condizione da parte dello stesso concessionario ha costituito una fidejussionecontestualmente alla sottoscrizione del presente disciplinare di

concessione, pari ad una annualità del canone ai sensi di quanto disposto dall'art. 47 del regolamento attuativo della L.R. 77/04. Sarà comunque cura del concessionario garantire la continuità della fidejussione 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 6 mesi (SEI) dalla scadenza dell'atto di concessione, in seguito a verifica sullo stato dei beni.

Art. 10 – Assicurazioni

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 copi 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 € 1.550.000,00 (unmilione cinquecentocinquanta mila/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 copi 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 xxxxxxxxxxx n.xxxxxxxxxxxe 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, degli immobili 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. E' altresì fatto divieto assoluto al Concessionario di costituire e/o 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 del vincolo di destinazione e delle finalità per il quale è stato concesso;
- il concessionario ne faccia un uso non conforme al progetto di utilizzazione e valorizzazione presentato in sede di procedura selettiva ai fini dell'aggiudicazione;
- non siano state effettuate le attività previste nel Progetto di utilizzazione e valorizzazione;
- 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 costituito e/o consentito servitù di qualsiasi genere e natura sui beni oggetto di 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;
- il Concessionario abbia ottemperato a quanto stabilito nel presente disciplinare in termini di cauzione e coperture assicurative;
- il concessionario non rispetti quanto previsto all'art.5 Obblighi del Concessionario del presente atto.
- 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 sull/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 mesi SEI senza che per tale fatto il Concessionario possa avanzare pretese per danni, indennizzi o rimborsi.

Art. 13 – Rinuncia

Il concessionario può rinunciare anticipatamente alla concessione con l'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.9.

Art. 14 – Domicilio del Concessionario

A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, il Concessionario elegge domicilio legale presso la sede dell'Unione Montana Valtiberina Toscana – Via S. Giuseppe n° 32 – Sansepolcro (AR).

Art. 15 – Foro competente

Per eventuali controversie derivanti dal presente atto è competente, in via esclusiva il Fòro 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. 77/2004 ed al relativo Regolamento di Attuazione di cui al DPGR 23/11/2005 n. 61/R, nonché alle disposizioni di leggi vigenti, agli usi e alle consuetudini.

Art. 18 – Disposizioni finali

Sono parte integrante della presente atto:

- Cartografia e foto;
- Allegato A progetto di utilizzazione e valorizzazione;
- Allegato B assicurazione RC; ancorché non materialmente allegata
- Allegato C assicurazione sui beni; ancorché non materialmente allegata

- Allegato D Cauzione; ancorché non materialmente allegata

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 si sottoscrivono in segno di conferma ed integrale accettazione.

IL CONCESSIONARIO

PER L'UNIONE MONTANA DEI COMUNI

DELLA VALTIBERINA TOSCANA

()

(Geom. Stefano Romolini)