



SCHEMA

Rep. n. _____ del
DISCIPLINARE DI CONCESSIONE IN USO

Dell'Edificio Multifunzionale della Montagna Fiorentina di Castagno d'Andrea di proprietà del Comune di San Godenzo ed in gestione all'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve. (Accordo di Programma stipulato tra i due Enti - Rep. 309 del 13/01/2015)

Con il presente atto, in ottemperanza:

- alla Deliberazione di Giunta n. _____ del __/__/2024;

Il Dott. Agr. Manuel Rodolfo Colom nato a Città del Guatemala il 14/02/1970, domiciliato per la carica presso la Sede dell'Ente in Rufina - Via XXV Aprile n. 10, non in proprio ma in qualità di Responsabile del Servizio Attività Forestali e Gestione Ambientale della Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve, codice fiscale 06096360489 d'ora in avanti indicata come "Ente",

concede in uso

alla _____ con sede legale in _____ (____) in via/loc. _____, ____ - C.F./P.IVA _____ nella persona del Legale Rappresentante, Sig. _____ nato a _____ (____) il __/__/____ e residente in _____ (____) in via/loc. _____, __, d'ora in avanti indicato come "Concessionario", i seguenti beni:

Art. 1 – Oggetto della concessione.

Sono oggetto della concessione d'uso i beni di proprietà del Comune di San Godenzo ed in gestione all'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve ai sensi dell'Accordo di Programma stipulato tra i due Enti (Rep. 309 del 13/01/2015) e contraddistinti catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di San Godenzo al Foglio Fg. n. 78 - part. n. 435.

Descrizione immobili:

- **Edificio Multifunzionale** (Fabbricato principale) di superficie interna netta pari a 128,88 mq oltre area esterna coperta con tettoia annessa all'edificio di superficie complessiva pari a 57,79 mq. L'edificio internamente è composto da 4 vani: laboratorio (49,60 mq), sala multifunzionale (60,27 mq), locale magazzino (6,83 mq) e ripostiglio (4,13 mq) oltre a bagno per disabili.
- **Tettoia esterna** (Fabbricato secondario) di superficie di 30 mq;
- **Resede** di superficie 1.203 mq.

I beni sono concessi in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La concessione viene rilasciata alle seguenti condizioni

Art. 2 – Finalità della concessione.

I fabbricati sono concessi in uso esclusivamente per le seguenti finalità:

- 1) Valorizzazione del territorio e dei prodotti agro-silvo-pastorali del territorio mediante la tutela sia dei prodotti tipici che della filiera produttiva tradizionale locale;
 - 2) Promozione dell'uso sociale del territorio agro-silvo-pastorale e delle attività ricreativo-culturali ad esso correlate;
 - 3) Tutela dell'ambiente, del paesaggio e delle risorse di particolare interesse naturalistico, culturale e storico;
 - 4) Promozione delle attività economiche nel campo della selvicoltura, dell'agricoltura, dell'allevamento del bestiame e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e depresse;
 - 5) Realizzazione di ogni altro intervento rivolto al potenziamento dell'economia locale, in particolar modo nelle zone montane e depresse;
 - 6) Multifunzionalità della proposta di gestione dell'immobile che coinvolga più portatori di interesse;
- secondo quanto previsto nel Progetto di utilizzazione e valorizzazione presentato dal concessionario.

Art. 3 – Durata della concessione.

La concessione avrà la durata di anni 9 a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto e avrà termine quindi il _____. La concessione non è tacitamente rinnovabile né prorogabile; qualora il "Concessionario" intenda richiederne il rinnovo dovrà far pervenire all'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve apposita richiesta scritta mediante nota A.R. o PEC almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. L'Unione dei Comuni si riserva la facoltà di accogliere o meno la suddetta richiesta e se del caso sottoscrivere un nuovo disciplinare di

concessione con eventuale revisione delle condizioni ivi riportate. Il “Concessionario” è tenuto comunque alla restituzione degli immobili 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” dichiara che i beni individuati all’art. 1 sono privi di vizi e pienamente idonei agli scopi del progetto che intende proporre e si impegna e dichiara di utilizzarlo 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” si impegna, nell’usufruire dei beni concessi, ad osservare ed a far osservare a chiunque lo frequenti, tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti in materia agricola, forestale e delle aree protette nonché di sicurezza, igiene, sanità e pubblica sicurezza (quest’ultimo punto da intendersi come segnalazioni obbligatorie all’Ente) **esonero espressamente** l’Ente, quale gestore, da ogni responsabilità penale e civile per qualsiasi danno che potesse derivare alle persone e/o cose per l’utilizzo di detti beni. Il “Concessionario” è tenuto a custodire ed a conservare con buona diligenza i beni avuti in consegna ed è 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 dell’Ente 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’Ente concedente si riserva il diritto di eseguire direttamente i lavori, addebitando le relative spese al “Concessionario”.

Il “Concessionario” riconosce all’Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve il diritto di 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 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 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, previa autorizzazione dell'Ente concedente, verranno eseguiti a onere e cura del "Concessionario" e, dietro presentazione di regolari fatture, potranno, su richiesta scritta dello stesso "Concessionario", essere 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). 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 redatto in base a prezzario ufficiale. 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 quanto proposto nel Progetto di utilizzazione e valorizzazione presentato in sede di procedura selettiva;
- 2) 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;
- 3) a presentare all’Ente concedente entro il mese di _____ di ogni anno, 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.
- 4) a pagare il canone annuo di concessione.
- 5) 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.
- 6) a non eseguire alcun ulteriore intervento, rispetto a quanto proposto nel Progetto di utilizzazione e valorizzazione, sugli immobili e relative pertinenze senza la preventiva autorizzazione scritta da parte dell’Ente concedente;
- 7) 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;

Art. 6 – Forniture.

L’immobile è allacciato all’impianto elettrico ed idrico per i quali è onere del “Concessionario” procedere alla voltura dei contratti (attualmente intestati all’Ente concedente). Per quanto riguarda l’impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria, l’allacciamento alla vicina centrale termica di teleriscaldamento è già stato effettuato ma è onere del “Concessionario” formalizzare un nuovo contratto di fornitura. Inoltre sono a

carico del “Concessionario” la tassa sui rifiuti e l’utenza telefonica.

Art. 7 – Permessi e nullaosta.

Il “Concessionario” si impegna a subordinare l’esecuzione delle attività programmate e di eventuali interventi di manutenzione finalizzati all’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 annuo di concessione, risultante dall’offerta espressa dal medesimo “Concessionario” in sede di gara è determinato in € _____. Verrà riconosciuta una fase di avvio delle attività di gestione limitatamente al primo anno di concessione per il quale detto canone sarà ridotta del 50%.

Il suddetto canone sarà soggetto, a partire dal terzo anno, all’incremento annuo pari al 100% della variazione, accertata dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo di famiglie di operai ed impiegati. Il canone così rivalutato costituirà base imponibile per l’anno successivo. L’importo annuo dovrà essere versato in una rata unica annuale anticipata entro il mese di _____ di ogni anno, mediante modalità PagoPA collegandosi al link: <https://www.uc-valdarnoevaldisieve.fi.it/pagamento-canone-concessione-immobili-ucvv>. È fatta salva la facoltà dell’Ente di modificare il canone in relazione alla modifica o sostituzione dell’attuale disciplina regolamentare. 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” dovrà costituire e fornire apposita copia all’Ente concedente, a garanzia delle obbligazioni del presente atto e di eventuali danni dovuti a cattiva conduzione, un deposito cauzionale infruttifero, di durata pari alla durata della concessione più sei mesi a favore dell’Unione di Comuni Valdarno Valdisieve per una cifra pari a sei mensilità del canone (€ _____). Il deposito cauzionale può essere

costituito anche tramite polizza fideiussoria bancaria od assicurativa garantita e irrevocabile presso istituti di credito autorizzati. 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.

Art. 10 - Assicurazione

Il "Concessionario" ha costituito e ha depositato copia delle seguenti Polizze assicurative:

- polizza assicurativa sui beni oggetto della concessione a copertura dei rischi di Responsabilità Civile verso Terzi derivanti dalla detenzione e dalla conduzione dei beni in concessione e dalle attività su di essi svolte, con massimale minimo di € 1.000.000,00 e durata pari alla durata della concessione.
- Polizza assicurativa sui fabbricati di proprietà regionale stipulata con primaria Compagnia Assicuratrice e in nome e per conto dell'Unione dei Comuni Valdarno Valdisieve con espressa rinuncia alla rivalsa nei confronti dell'Unione, che garantisce i fabbricati contro i rischi di incendio, scoppio e fulmine, eventi atmosferici e atti vandalici per un valore di € 270.000,00 (duecentosettanta/00)

Se le suddette Polizze non hanno durata pari al periodo della concessione, al momento della scadenza annuale delle stesse, 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 per entrambe, pena la revoca della concessione.

Art. 11- Divieti.

E' fatto assoluto divieto al "Concessionario" di subconcedere a terzi l'uso parziale o totale dei beni concessi, salvo specifica autorizzazione da parte dell'Ente, pena la revoca

immediata della concessione. E' altresì fatto divieto assoluto al concessionario di costituire o consentire servitù di qualsiasi genere e natura sui beni oggetto di concessione.

Art. 12 - Revoca della concessione.

La concessione può essere revocata quando:

- a seguito di verifica, i beni in concessione siano utilizzati in difformità al vincolo di destinazione ed alle finalità per il quale sono stati concessi, o il “Concessionario” ne faccia un uso irregolare non conforme al progetto di utilizzazione e valorizzazione presentato;
- a seguito di verifica non siano stato attuato quanto previsto nel Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione presentato in sede di procedura selettiva ai fini dell'aggiudicazione;
- il “Concessionario” abbia sub-concesso a terzi in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, i beni oggetto della presente concessione, fatto salvo quanto previsto all'art. 11;
- il “Concessionario” abbia costituito o consentito servitù di qualsiasi genere e natura sui beni oggetto di concessione;
- il “Concessionario” si sia reso moroso nel pagamento del canone e degli oneri accessori nei termini stabiliti nonostante apposito sollecito;
- il “Concessionario” non esegua gli interventi e/o non rispetti le condizioni prescritte negli artt. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11;
- vengano a mancare per il “Concessionario” le condizioni per le quali è stata rilasciata la presente concessione tra cui essere in regola con la normativa assistenziale e previdenziale nel periodo della durata della concessione;
- il “Concessionario” non abbia ottemperato a quanto stabilito nel presente disciplinare in termini di cauzioni e coperture assicurative;
- il “Concessionario” non abbia presentato o abbia ripetutamente presentato in ritardo, nonostante apposito sollecito, la relazione sull'attività svolta;
- il concessionario sia responsabile di atti illegittimi nei confronti del Patrimonio 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 si riserva la facoltà di revocare il presente atto qualora lo stesso non sia più corrispondente alle finalità di gestione del Patrimonio in gestione o nel caso di sopravvenuto interesse pubblico senza che per tale fatto il "Concessionario" possa avanzare pretese per danni o indennizzi. Tale intenzione verrà notificata con preavviso di mesi SEI al "Concessionario" che dovrà riconsegnare il bene nei modi e nei tempi indicati.

Art. 13 – Rinuncia.

Il "Concessionario" può rinunciare alla concessione prima della data di scadenza con un preavviso di mesi sei (6) da notificare per iscritto all'Ente tramite raccomandata A.R. o PEC. In tal caso l'Ente si riserva la facoltà di non procedere alla restituzione della cauzione depositata a garanzia degli obblighi di cui all'art.5.

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

Art. 15 – Foro competente.

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

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 ed i suoi eredi 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 alla D.P.G.R 23/11/2005 n. 61/R nonché alle disposizioni di legge vigenti, gli usi e le consuetudini.

Il presente atto, redatto in due copie originali, occupa n. 9 pagine intere e parte della 10 fin qui.

Art. 18 – Disposizioni finali.

Sono parte integrante della presente scrittura i seguenti documenti allegati:

ALLEGATO N.....assicurazione patrimoniale ancorché non materialmente allegata;

ALLEGATO N.....assicurazione RC ancorché non materialmente allegata;

ALLEGATO N.....fedejussione o cauzione ancorché non materialmente allegata;

Art. 19 – Riservatezza

I dati personali forniti dal concessionario, obbligatori, saranno trattati conformemente alle disposizioni del Reg UE 679/2016 da dipendenti dell'Unione dei Comuni, 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.

Rufina, li _____

Dr. Agr. Manuel Rodolfo Colom_____

Sig._____