

-----oOo-----

Disciplinare d'uso allegato a (estremi atto di concessione) avente per oggetto "AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE PER L'USO DEI BENI IMMOBILI APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DELLA REGIONE TOSCANA DENOMINATI "VILLA DI MONTERUFOLI", ALL'INTERNO DEL COMPLESSO FORESTALE REGIONALE MONTERUFOLI, IN COMUNE DI POMARANCE (PI) E "FATTORIA DI CASELLI", ALL'INTERNO DEL COMPLESSO FORESTALE CASELLI, IN COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO (PI), COSTITUENTI IL "CENTRO DI EDUCAZIONE AMBIENTALE ALTA VAL DI CECINA", SECONDO IL CRITERIO DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA"

TRA

..... nato a il, residente per la carica presso la Sede dell'Ente. in
- Via, non in proprio ma in qualità di Responsabile del Servizio
del, codice fiscale d'ora in avanti indicata come "Ente",

E

a con sede legale in
..... via C.F.
..... P.IVA nella persona del legale
rappresentante Sig. nato a il e
residente in
C.F. d'ora in avanti indicato come "Concessionario",

si stipula quanto segue :

Art. 1. – Oggetto della concessione.

Oggetto della concessione è l'uso dei complessi edilizi "Villa di Monterufoli" e "Fattoria di Caselli definiti rispettivamente "ostello della gioventù" e "rifugio escursionistico" ai sensi degli artt. 46 e 47 della L.R. n.86/2016, all'interno dei complessi forestali regionali "Monterufoli" e "Caselli" nei Comuni rispettivamente di Pomarance e Monteverdi Marittimo, costituenti il "Centro di Educazione Ambientale dell'Alta Val di Cecina", e così caratterizzati :

Complesso A - "Monterufoli" : Comune di Pomarance (Pi), Foglio 130 particelle: 41, 43, 45/1, 45/2 e 49 (compreso pertinenze);

Fabbricato su 4 piani (seminterrato, mezzanino, P.T. E 1°); superficie netta complessiva mq 1258,88, di cui mq 660,62 destinati ad attività ricettive e di ristorazione (al P.T. E 1°) e mq 598,26 destinati ad ambienti per la didattica e locali di servizio (cucine, termoidraulica, ecc.)

Complesso B - “Caselli” : Comune di Monteverdi M.mo (Pi), Foglio 4 particella 154 (comprese pertinenze) e particella 48 (parte).

Fabbricato principale (Castelletto) su tre piani destinati a ricettività e ristorazione, con ala dotata di ambienti destinati alla didattica e locali di servizio, oltre a fabbricato secondario destinato in parte a Centro Visita e in parte a struttura ricettiva. Superficie netta complessiva di mq 761,82, di cui mq 397,20 destinati alla ricettività e mq 364,62 destinati ai servizi accessori. Per le caratteristiche dettagliate degli immobili, degli arredi, delle apparecchiature e delle attrezzature esistenti si rimanda all’Allegato 1 “STATO DI CONSISTENZA”-----

Art. 2 – Finalità della concessione.

I complessi edilizi “Villa di Monterufoli” e “Fattoria di Caselli”, costituenti il Centro di Educazione Ambientale Alta Val di Cecina, sono concessi per il conseguimento delle finalità previste dall’art. 27 della L.R. 39/2000 e ss.mm.i.i., in particolare ai punti b), c), e), f), h), i), l), e di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, sportive e ricreative come previsto agli artt. 46 e 47 della L.R. n.86/2016. -----

Art. 3. – Durata della concessione.

La durata della concessione è fissata in anni 15 (quindici) a decorrere dalla data della stipula, entro i limiti previsti dalle direttive regionali vigenti in materia. La concessione non è tacitamente rinnovabile né prorogabile; qualora il concessionario intenda richiederne il rinnovo dovrà far pervenire all’Unione dei Comuni Alta Val di Cecina apposita richiesta scritta mediante nota A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. L’Unione Montana 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. -----

Art. 4. - Uso dei beni in concessione

Si precisa che sui beni oggetto di affidamento in concessione è in atto un programma di ristrutturazione dell’impiantistica, di manutenzione straordinaria e di completamento delle dotazioni

da parte dell'Unione dei Comuni Alta Val di Cecina che lo sta eseguendo a proprie cura e spese, così articolato :

- Villa di Monterufoli : ristrutturazione impianto termo-idraulico e opere connesse; sostituzione impianto fotovoltaico e solare per approvvigionamento energetico; manutenzione straordinaria copertura e opere murarie connesse; dotazione apparecchiature per ristorazione.-----
- Fattoria di Caselli : ristrutturazione impianto termo-idraulico e opere connesse; adeguamento ambienti per preparazione cibi; dotazione apparecchiature per ristorazione.-----

Il termine degli interventi è previsto entro il 31/12/2017. L'utilizzazione dei beni nel periodo iniziale, inferiore ad un anno, sarà quindi soggetto a specifica autorizzazione temporanea ai sensi dell'art.39 del Regolamento n.61/R del 23/11/2005, con applicazione del canone ricognitorio annuo di cui all'art.44 del citato Regolamento, nella misura € 180,00. In tale periodo di autorizzazione il concessionario individuato potrà realizzare solo parzialmente e limitatamente ad alcuni ambienti il programma proposto. L'Ente concedente indicherà le condizioni di utilizzazione in base allo sviluppo delle azioni programmate.-----

Con la firma del presente atto il Concessionario dichiara che i beni sono privi di vizi e pienamente idonei agli scopi del progetto che intende realizzare 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 rescissione immediata della concessione.-----

Il Concessionario nell'usufruire dell'immobile consegnato si obbliga 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, esonerando espressamente, ora per allora, L'Unione Montana dell'Alta Val di Cecina, la Regione Toscana e Ente Terre Regionali Toscane e impegnandosi a rilevarla indenne da ogni responsabilità penale e civile per qualsiasi danno che potesse 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, apparecchiature e attrezzature in dotazione e risultanti dall'apposito verbale di consistenza allegato al presente atto (Allegato 1), alle quali vengano arrecati danni o soggette a normale usura. Al citato verbale di consistenza farà seguito un altro, redatto al termine degli interventi programmati e contenente le relative integrazioni, che dovrà ugualmente essere sottoscritto dal Concessionario e che costituirà la base definitiva di consistenza. 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 dell'immobile. In caso di inadempienza L'Unione dei Comuni Alta Val di Cecina si riserva il diritto di eseguire direttamente i lavori, addebitando le relative spese al Concessionario.---

La Regione Toscana, e/o l'Ente Terre Regionali Toscane e l'Ente concedente si riservano l'uso gratuito degli immobili per lo svolgimento di incontri e/o manifestazioni di interesse pubblico previo preavviso ed accordo sulla data e le modalità con il concessionario e riconoscendo allo stesso solo le spese effettivamente sostenute per lo svolgimento delle iniziative. -----

Il Concessionario riconosce alla Regione Toscana, e/o all'Ente Terre Regionali Toscane e/o all'Unione dei Comuni Alta Val di Cecina 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.

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):

1) 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-dei beni e che non siano esclusivamente finalizzate al miglior godimento degli stessi da parte del Concessionario, da questi direttamente eseguite, previa autorizzazione dell'Ente concedente, potranno, su richiesta scritta dello stesso Concessionario e dietro presentazione di regolari fatture o altri documenti contabili aventi forza probante equivalente, essere scomutate dal canone di concessione fino ad un importo non superiore all'80% della somma da corrispondere per il periodo di tempo necessario al recupero delle somme 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 somma 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. 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).-----

2) A non eseguire alcun intervento sull'immobile e relative pertinenze senza la preventiva autorizzazione scritta da parte dell'ente concedente, che non consenta in ogni momento il ripristino dello stato originario, risultante dallo stato di consistenza redatto e sottoscritto dalle parti e allegato al disciplinare di concessione, 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..-----

3) 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 eseguire, in quanto attività minime tecnico-gestionali : manutenzione ordinaria delle aree di pertinenza dei due complessi edilizi concessi in uso; manutenzione ordinaria delle vasche di fitodepurazione degli scarichi poste nella particella 58 del foglio 130 (per Villa di Monterufoli) e nella particella 126 del Foglio 4 (per Fattoria di Caselli)-----

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

6) 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;-----

7) a presentare all'ente concedente entro il mese di gennaio di ogni anno, una relazione riportante la descrizione dell'attività svolta nell'anno precedente con specificato il numero delle presenze ed una relazione preventiva delle attività da svolgere nell'anno in corso.-----

8) a pagare il canone annuo di concessione.-----

Art. 6. – Forniture.

I complessi edilizi concessi in uso sono così forniti :-----

Villa di Monterufoli : energia elettrica da impianto fotovoltaico e generatore di supporto; acqua da sorgente e cisterna di accumulo, con impianto di potabilizzazione; arredi di tutti gli ambienti utilizzabili.-----

-
Fattoria di Caselli : energia elettrica da trasformatore su palo; acqua da sorgente e stazioni di sollevamento; arredi di tutti gli ambienti utilizzabili.-----

È a totale carico del concessionario ogni onere 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 o alla manutenzione 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'Ente concedente 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.-----

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. Considerando il particolare tipo di utilizzazione e localizzazione dei fabbricati, nonché l'attuazione degli interventi strutturali e manutentivi programmati di cui all'art.4, al fine di agevolare durante il primo triennio l'effettivo avvio delle attività (dopo la conclusione dei citati interventi da parte dell'Ente), l'importo del canone viene così determinato :

1° anno : €(20%);

2° anno : €(40%)

3° anno : € (70%);

per giungere al pagamento del 100% del canone a partire dal quarto anno. A partire dal quinto anno 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; il canone rivalutato costituirà la base imponibile per l'anno successivo. Il canone sarà versato ogni anno in unica soluzione anticipata entro 30 giorni dal

ricevimento della richiesta inviata dall'ente concedente mediante versamento alla Tesoreria dell'Unione Montana, presso Cassa di Risparmio di Volterra, Agenzia di Pomarance, IBAN : IT16P0637071110000010002200, indicando come causale "Canone concessione uso immobili Villa di Monterufoli e Fattoria di Caselli". 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. Cauzioni.

Il concessionario contestualmente alla sottoscrizione del presente atto di concessione, ha costituito e fornito apposita copia all'ente concedente della seguente cauzione:-----
deposito cauzionale o polizza fidejussoria o polizza assicurativa, a garanzia dei pagamenti del canone e dei danni dovuti a cattiva conduzione, presso istituti di credito autorizzati dell'importo pari ad 1 (una) annualità di canone.-----

La polizza/somma depositata di cui sopra verranno svincolate/restituite dopo sei mesi dalla scadenza dell'atto di concessione.-----

Art. 10. Assicurazione

Il concessionario dovrà costituire e fornirne apposita copia all'ente concedente contestualmente alla sottoscrizione del presente atto di concessione la seguente polizza assicurativa:-----
polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi, atti vandalici, incendio, scoppio e fulmine per una durata pari alla durata della concessione e per un valore dei beni indicato di € 1.607.000,00 (unmilionesecentosettemila//00); la polizza dovrà essere integrata sulla base dell'ulteriore verbale di consistenza, da redigere al termine degli interventi programmati da parte dell'Ente concedente----

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. L'eventuale utilizzo dei beni concessi o di porzioni di essi da parte di soggetti terzi diversi dal concessionario potrà essere autorizzato dall'Ente concedente, purchè ciò sia finalizzato al migliore soddisfacimento dell'interesse pubblico, previa

specifica richiesta e verifica dei requisiti del richiedente, nonché delle finalità e delle modalità di utilizzazione.-----

Art. 12. - Revoca della concessione.

La concessione potrà essere revocata quando:-----

- a seguito di verifica, i beni in concessione siano utilizzati in difformità rispetto alle dal vincolo di destinazione e delle finalità di cui all'art. 2 per le quali sono stati concessi;-----
- qualora, a seguito di verifica non siano stati effettuati gli interventi e le attività previsti nel progetto di utilizzazione e valorizzazione presentato in sede di gara; -----
- il concessionario si sia reso moroso riguardo al pagamento del canone per due anni consecutivi;
- il concessionario abbia sub-concesso in tutto od in parte, stabilmente o temporaneamente a terzi i beni concessi.-----
- qualora vengano a mancare per il concessionario le condizioni per le quali è stata rilasciata la concessione in fase di aggiudicazione.-----
- qualora il concessionario non abbia ottemperato a quanto stabilito nel presente disciplinare in termini di cauzioni e copertura assicurativa; -----

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. - Recesso.

Il concessionario potrà recedere 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 e non prima della fine del triennio di avvio.-----

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.-----

Art. 15 – Foro competente.

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

Art. 16 – Spese.

La presente scrittura viene registrata dall'ente concedente a spese del Concessionario, nella misura del 2% della base imponibile determinata dall'ammontare del canone annuo moltiplicato per gli anni di durata della concessione (ai sensi dell'art.45 del TUR) e quindi per l'importo di €-----

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.

E' parte integrante della presente scrittura lo stato di consistenza dei beni sottoscritto dalle parti, che dovrà essere integrato da ulteriore verbale di consistenza, da redigere al termine degli interventi programmati da parte del concedente.-----

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

Luogo

Data

Il Concedente

Il Concessionario