

ALLEGATO B – DISCIPLINARE D’USO

Oggetto: disciplinare d’uso allegato all’avviso pubblico avente per oggetto “Affidamento in regime di concessione onerosa dei fabbricati ubicati in via Panoramica del Pratomagno, in Loc. Pian della Fonte e dei terreni circostanti, all’interno del complesso forestale regionale “Pratomagno Valdarno” nel Comune di Loro Ciuffenna (AR)”

In esecuzione della Delibera della Giunta dell’Unione dei Comuni del Pratomagno n. ... del ...
l’Unione dei Comuni del Pratomagno, di seguito denominata “Ente Concedente”, nella persona di _____, nato a _____ il _____, che agisce non in proprio, ma in qualità di Responsabile del Servizio Forestazione dell’Unione dei Comuni del Pratomagno, P.I. 01980270514,

CONCEDE A

..... via P. IVA / C.F. nato a prov. il e residente in C.F..... di seguito denominato “Concessionario”.

La concessione viene rilasciata alle seguenti condizioni:

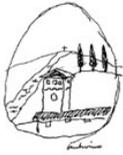
Art. 1. – Oggetto della concessione.

Sono oggetto della concessione d’uso i beni appartenenti al patrimonio indisponibile della Regione Toscana facenti parte del complesso regionale “Pratomagno Valdarno” e contraddistinti catastalmente come segue:

- Fabbricati: NCEU del Comune di Loro Ciuffenna, Foglio 58, Particella 177;
- Terreni: NCT del Comune di Loro Ciuffenna, Foglio 58, Particelle in quota parte n.110, 111, 113, 117, 188, 189, 240 e 241, per un totale di 12.962 mq.

Tali beni sono individuati alle particelle forestali n. 209F03 e 217F03 del vigente Piano di Gestione del Complesso Forestale “Pratomagno Valdarno”.

I fabbricati concessi in uso sono due. Il primo, in pietra, di circa 6 mq ospita i servizi igienici. Il secondo fabbricato, con struttura lignea, è suddiviso in due parti comunicanti. La prima, di circa 30 mq è il punto ristoro, dove hanno sede il bar e la cucina, mentre il secondo, di più recente realizzazione, ospita la sala di consumazione (circa 50 mq). Interposto tra il fabbricato dei servizi igienici ed il bar è presente una



piccola struttura in legno di circa 7 mq, adibita a magazzino. Lungo la viabilità di accesso è presente un piccolo anfiteatro all'aperto, in legno.

I circostanti terreni sono costituiti da bosco a prevalenza castagno e faggio e sono attrezzati con tavoli, panche, bracieri in pietra.

I fabbricati sono allacciati alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica e sono dotati di approvvigionamento idrico da sorgente, di cui l'Ente concedente non garantisce la potabilità. Lo smaltimento dei reflui avviene tramite impianto di fitodepurazione.

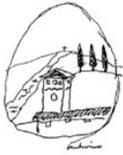
Per una completa descrizione dell'immobile, compresi attrezzature impianti ed arredi si rimanda al verbale di consistenza allegato al presente disciplinare (allegato D). I beni sono concessi in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Art. 2 – Finalità della concessione.

I fabbricati e i terreni circostanti, ubicati lungo la Strada Panoramica del Pratomagno, in Loc. Pian della Fonte, nel Comune di Loro Ciuffenna (AR), sono concessi in uso al Concessionario in conformità con le finalità previste dall'art.27 della L.R. 39/2000 e ss.mm.ii. con particolare riferimento alla lettera *f* (*promozione dell'uso sociale del bosco e delle attività ricreativo-culturali ad esso correlate*) 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 **6 (sei)** a decorrere dalla data della stipula. 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 PEC 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 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 dei beni 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

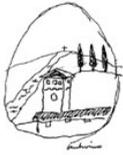
Con la firma del presente atto il Concessionario accetta i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e dichiara di ritenerli idonei alla realizzazione del Progetto di utilizzazione e valorizzazione presentato in sede di procedura selettiva per le finalità per i quali vengono concessi. Inoltre, il Concessionario si impegna e dichiara di utilizzarli 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 nell'usufruire dei beni consegnati si obbliga ad osservare ed a far osservare a chiunque li frequenti tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti in materia agricola, forestale e delle aree protette nonché in materia 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 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 e attrezzature in dotazione e risultanti dall'apposito verbale di consistenza allegato al presente atto, ai quali vengano arrecati danni o soggette a normale usura.

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 dei beni. In caso di inadempienza l'Ente Concedente 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 dell'immobile e dei terreni circostanti oggetto di concessione 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.



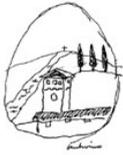
Il Concessionario riconosce alla Regione Toscana, all'Ente Terre Regionali Toscane e all'Ente Concedente, il diritto di accedere ai beni concessi, anche senza preavviso, per verifiche sul rispetto dell'utilizzazione dello stesso in relazione alle finalità per le quali è stato concesso, nonché per lavori, nonché per eseguire interventi relativi alla lotta agli incendi boschivi e per tutte le altre opere riconosciute di pubblica utilità, 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) **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 e che non siano esclusivamente finalizzate al miglior godimento dei beni stessi da parte del Concessionario, eseguite direttamente a cura e spese dal Concessionario, previa autorizzazione scritta da parte 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 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. 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 A garantire i seguenti servizi:

-attività di somministrazione di alimenti e bevande in modo continuativo dal 15 giugno al 15 settembre;

-attività di informazione sulle caratteristiche del Complesso Forestale "Pratomagno Valdarno", con particolare riguardo alle possibilità di fruizione dello stesso in senso turistico ed escursionistico, anche mediante la distribuzione di materiale informativo e promozionale predisposto dall'Unione dei Comuni del Pratomagno o da altri soggetti patrocinati dall'Ente.

2 Alla potabilizzazione dell'acqua dell'impianto di approvvigionamento idrico dei fabbricati e alla manutenzione delle opere di captazione dalla sorgente, nonché all'esecuzione di tutte le analisi necessarie per il rilascio della relativa certificazione da parte degli organi competenti;

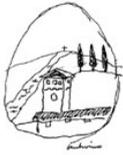
3 al mantenimento dell'impianto di fitodepurazione per lo smaltimento delle acque reflue e delle acque nere;

4 A garantire la fruizione pubblica dell'area di sosta attrezzata e dei relativi arredi che quindi non saranno ad uso esclusivo del Concessionario;

5 Ad attuare quanto proposto nel Progetto di utilizzazione e valorizzazione presentato in sede di procedura selettiva;

6 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;

7 A presentare all'Ente Concedente entro il mese di marzo 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. La ripetuta presentazione in ritardo della relazione rispetto alla data sopra indicata o la mancata presentazione saranno



potranno essere causa di revoca dell'attodi concessione;

- 8 **A pagare il canone annuo di concessione;**
- 9 **Ad eseguire, in quanto attività minime tecnico gestionali, la manutenzione ordinaria dell'area di sosta e dei relativi arredi, dei tratti di viabilità in cui il Concessionario ha il diritto di passaggio.** La manutenzione straordinaria dell'area di sosta rimane di competenza dell'Ente concedente;
- 10 **A non effettuare utilizzazioni forestali.** Il soprassuolo boschivo rimane infatti nella completa disponibilità dell'Ente gestore il quale effettuerà le eventuali utilizzazioni forestali in base a quanto previsto dal Piano di Gestione del complesso anche attraverso affidamento a soggetti terzi, utilizzando la viabilità esistente e dandone comunque comunicazione preventiva al Concessionario;
- 11 **A non eseguire alcun intervento sugli immobili e relative pertinenze senza la preventiva autorizzazione scritta da parte dell'Ente concedente che non consenta in ogni momento il ripristino dello stato originario, e/o migliorie 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;**
- 12 **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.**

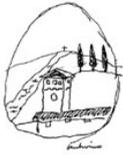
Il mancato rispetto di quanto previsto al presente articolo comporterà la revoca della concessione ai sensi del successivo Art.11.

Art. 6. – Forniture

I fabbricati sono dotati di approvvigionamento idrico da sorgente. L'acqua non è attualmente potabile. Per lo smaltimento delle acque reflue della cucina e delle acque nere dei servizi igienici è presente un impianto di fitodepurazione.

Gli immobili sono forniti di energia elettrica da rete nazionale. È a totale carico del Concessionario ogni onere di volturazione a suo nome dei contratti per le forniture in essere, nonché le spese relative ai consumi;

Il Concessionario si impegna a rendere potabile l'acqua utilizzata all'interno della struttura per tutta la



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, a garanzia del pagamento del canone e dei danni dovuti a cattiva conduzione da parte dello stesso Concessionario, dovrà costituire e fornirne apposita copia all'Ente Concedente, contestualmente alla sottoscrizione del presente disciplinare di concessione, un deposito cauzionale infruttifero pari ad una annualità del canone. Il deposito cauzionale può essere costituito anche mediante fidejussione bancaria o assicurativa garantita e irrevocabile presso istituti di credito autorizzati di durata pari alla durata della concessione più sei mesi. 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 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 sei mesi dalla scadenza dell'atto di concessione, in seguito a verifica sullo stato dei beni.

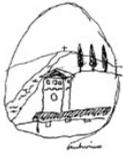
Art. 10. Assicurazioni

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 copia della Polizza **XXXXXXXXXXXXX** n. **XXXXXXXXXX** e relativa quietanza valida fino al **XX/XX/XXXX**.

- polizza assicurativa stipulata in nome e per conto dell'Ente Gestore con espressa rinuncia alla rivalsa nei confronti dell'Ente, a garanzia dei fabbricati contro i rischi derivanti da: incendio, scoppio, fulmine, atti vandalici ed eventi atmosferici, per un VRN dei beni stabilito in € 200.000,00 (duecentomila,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 copia della Polizza XXXXXXXXXXXXXXX n. XXXXXXXXXXX e relativa quietanza valida fino al XX/XX/XXXX.

Art. -11. Divieti.

È 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, salvo specifica autorizzazione da parte dell'Ente gestore (art. 40 comma 5 DPGR 61/R del 2005), pena la revoca immediata della concessione. È altresì fatto divieto assoluto al Concessionario di costituire e/o consentire servitù di qualsiasi genere e natura sul bene oggetto di concessione.

Il Concessionario è tenuto a mantenere in perfetto ordine i beni concessi, ed è quindi vietato tenere abusivamente in deposito materiale in disuso di qualsiasi natura.

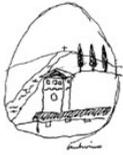
È vietato tagliare o danneggiare qualsiasi pianta di alto fusto che sia radicata nel fondo in concessione, a pena di corrispondere a titolo di indennizzo il triplo del valore delle piante tagliate, determinato insindacabilmente dall'Ente concedente. L'Ente concedente, potrà provvedere, se del caso, ad autorizzare l'abbattimento o a provvedervi direttamente.

Eventuali danni causati ai beni concessi saranno dal Concessionario pagati all'Ente concedente su stima insindacabile di un tecnico di fiducia dell'Ente concedente.

Art. 12. - Revoca della concessione.

La concessione potrà essere revocata quando, a seguito di verifica:

- i beni in concessione siano utilizzati in difformità dal vincolo di destinazione e delle finalità per i quali sono stati concessi;
- 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 sia stato attuato quanto previsto 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.

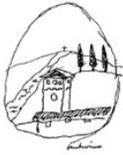


■ qualora vengano a mancare per il Concessionario le condizioni per le quali è stata rilasciata la concessione in fase di aggiudicazione tra cui essere in regola con la normativa assistenziale e previdenziale nel periodo della durata della concessione;

La concessione potrà altresì essere revocata qualora:

- il Concessionario moroso non provveda al pagamento del canone dovuto nonostante apposito sollecito;
- il Concessionario non abbia ottemperato a quanto stabilito nel presente disciplinare in termini di cauzioni 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
- il Concessionario abbia realizzato volumetrie abusive;
- il Concessionario abbia eseguito o fatto eseguire mutamenti dei beni che non consentano in ogni momento il ripristino dello stato originario;
- il Concessionario abbia realizzato abusivamente sui terreni in concessione depositi di materiale in disuso di qualsiasi natura;
- a seguito di conduzione negligente del bene concesso, successivamente all'esito infruttuoso di almeno due richiami scritti.

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 sui beni, debitamente motivato, ha la facoltà di revocare in qualsiasi tempo la concessione mediante raccomandata A.R. o a mezzo PEC, con preavviso di 6 (sei) mesi senza che per tale fatto il Concessionario possa avanzare pretese per danni, indennizzi o rimborsi.



Art. 13. - Rinuncia.

Il Concessionario potrà rinunciare anticipatamente alla concessione con obbligo di comunicazione scritta A. R. o PEC da inviarsi all'Ente Concedente almeno 6 (sei) 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 _____ via _____
Comune _____ Prov _____ .

Art. 15 – Foro competente.

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

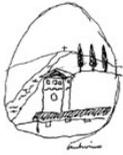
Per l'osservanza di tutte le obbligazioni assunte, il Concessionario obbliga sé stesso in ogni più ampia forma di legge.

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.

Sono parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati ma depositati agli atti dei competenti uffici dell'Unione dei Comuni del Pratomagno, la seguente documentazione:

- ALLEGATO N.1: stato di consistenza dei beni sottoscritti dalle parti comprendente l'inventario degli arredi e delle attrezzature esistenti;



- ALLEGATO N.2: planimetrie;
- ALLEGATO N 3: progetto di utilizzazione e valorizzazione
- ALLEGATO N. 4: assicurazione RC
- ALLEGATO N. 5: assicurazione sui beni
- ALLEGATO N.6: deposito cauzionale o Polizza fideiussoria

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. È escluso qualsiasi trattamento per finalità commerciali o la cessione a terzi che non siano Pubbliche Autorità.

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

Luogo

Data

Il Concedente

Il Concessionario