

Allegato 8) –

SCHEMA DI CONTRATTO DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZO A FINI ECONOMICI TRAMITE CONCESSIONE IN USO PLURIENNALE DI N.2 RATE DI TERRENO APPARTENENTI AL PATRIMONIO REGIONALE INDISPONIBILE UBICATE NEL COMUNE DI ASSISI – AREE ANTISTANTI EREMO DELLE CARCERI

DETERMINA DIRIGENZIALE N.----DEL

L'anno ____ nel giorno ____ del mese di _____, in Perugia nella sede dell'Agenzia Forestale Regionale dell'Umbria, Via P. Tuzi n.7.

Tra

Il Dott. Michele Bazzani Dirigente del Servizio del Demanio e Patrimonio, autorizzato ad intervenire nella stipula del presente contratto in nome e per conto dell'Agenzia Forestale Regionale (d'ora in poi A.Fo.R.) – Umbria (C.F. 94143220542 e P.I. 03304640547) ai sensi dell'art. 19 comma 1 lett. a) L. R. 18/2011 ed in attuazione del Decreto dell'Amministratore Unico dell'Agenzia n.259 del 15 luglio 2022 di seguito denominato concedente;

e

Il/la Sig./Sig.ra _____ nato/a a _____ (____) il ____ . ____ . _____ in qualità di legale rappresentante di _____ C.F. e P.IVA n. _____ domiciliato presso la sede dell'Azienda in _____ Via _____ n. _____, di seguito chiamato concessionario.

Premesso

- Che la Regione Umbria, con L.R. n.18 del 23/12/2011 ha istituito l'Agenzia Forestale Regionale;
- Che l'art.18 comma 2 della legge regionale suddetta conferisce all'Afor, tra l'altro, i compiti relativi alla valorizzazione dei beni agro-forestali appartenenti al patrimonio indisponibile della Regione Umbria;
- Che tra i suddetti beni è ricompreso il Lotto Unico nella procedura di evidenza pubblica attuata da questa agenzia con D.D. n. _____ del _____;
- Che l'Avviso ed i relativi Allegati sono stati pubblicati nel Sito Web e Albo Pretorio dell'Agenzia Forestale Regionale;
- Che con Verbale di gara redatto dalla Commissione appositamente nominata in data _____ viene proposto di affidare in concessione l'area appartenente al patrimonio agro – forestale regionale indisponibile ubicata nel comune di Assisi – antistante Eremo delle Carceri (PG) a favore di: _____ risultato/a migliore offerente;
- Che con Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____, nel prendere atto di quanto proposto dalla Commissione con il verbale di gara, viene disposto di procedere alla stipula del

presente contratto di concessione;

- Che il canone annuale stabilito a base di gara è stato determinato sulla base delle valutazioni espresse nella determina di approvazione del _____.

Si conviene e stipula quanto segue:

ART.1 (PREMESSE)

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.

ART.2 (BENI OGGETTO DEL CONTRATTO)

- L'A.Fo.R concede in uso, per la valorizzazione e gestione a fini economici, le aree appartenenti al patrimonio agro – forestale regionale indisponibile ubicate nel comune di Assisi – aree antistanti l'Eremo delle Carceri (PG) come di seguito indicato: Comune di Assisi al foglio n.129 particella 908/p e particella 905/p.

Il/La Sig./Sig.ra _____ in qualità di titolare di _____ di seguito indicato come "Concessionario" dichiara di accettare l'uso in concessione dei beni di cui sopra alle condizioni seguenti, di conoscerli e di ritenerli idonei per le attività che intende svolgere.

ART.3 (DURATA)

La Concessione avrà durata di anni (.....) decorrenti dalla data di stipula del contratto di concessione;

Alla scadenza della Concessione, anche in caso di revoca o rinuncia della stessa, il chiosco dovrà essere rimosso a cura e spese del concessionario, con l'obbligo specifico di restituzione in pristino dei luoghi.

I miglioramenti apportati e le eventuali addizioni realizzate, anche se autorizzate dal concedente, non daranno diritto ad indennità, a qualunque titolo, in favore del concessionario e comunque rimarranno di proprietà del patrimonio agro-forestale regionale indisponibile in caso di recesso anticipato.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna del complesso immobiliare alla scadenza contrattuale, il concessionario dovrà corrispondere un'indennità per occupazione senza titolo pari al canone di concessione a quel momento dovuto in virtù del presente atto, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

ART.4 (CANONE)

L'area viene concesso a corpo e non a misura, per cui ogni eccesso o difetto di superficie dei fabbricati e delle aree di corte rispetto a quella sopra indicata, non comporterà variazione del canone e/o delle altre condizioni della concessione.

Il canone annuale è determinato in € _____ (in lettere: _____) annui;

- A partire dal secondo anno il canone sarà aggiornato in ragione del 100% della variazione ISTAT solamente se positiva (periodo dicembre anno X/dicembre anno X-1).

Il canone dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione entro trenta giorni dalla sottoscrizione del

contratto di concessione ed entro il 28 febbraio per gli anni successivi.

In considerazione della realizzazione del chiosco, per i primi 24 mesi il canone annuo sarà pari al 20% del canone proposto in fase di aggiudicazione. Successivamente e per tutta la residua durata della Concessione il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale. Sono escluse dalla possibilità di ulteriore riduzione del canone di concessione gli acquisti di arredi e di ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria inerenti alla gestione dell'attività;

Il versamento del canone avverrà mediante sistema elettronico di pagamento "PagoPA" con i vari canali di pagamento previsti per questa modalità (D. Lgs n.82/2005 e Legge n. 221/2012). Il concessionario non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone annuale e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo aver pagato quanto dovuto. Non è consentita la compensazione del canone con eventuali crediti vantati dal concessionario nei confronti della Regione Umbria e/o di A.Fo.R. se non espressamente e preventivamente riconosciuti e autorizzati dal concedente.

Il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte, del canone annuale nei termini e con le modalità di cui al presente articolo, costituirà automaticamente la messa in mora del concessionario inadempiente.

Il protrarsi della morosità per un periodo pari o superiore a tre mensilità, rispetto alla scadenza, comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto e fatto salvo, comunque, il diritto alla quantificazione del maggior danno oltre che alla ripetizione di ogni spesa.

ART.5 (OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO)

Il Concessionario accetta e si impegna a:

- realizzare il chiosco, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di gara, espressamente assumendosi ogni alea economica, finanziaria e temporale al riguardo;
- esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile, qui accordata, per la durata della presente concessione, ininterrottamente e in conformità alla destinazione d'uso degli immobili attuali o prevista di concerto con le amministrazioni competenti e nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente ove il complesso immobiliare è inserito;
- l'area oggetto del presente contratto è concessa in uso nello stato in cui attualmente si trova ed è stato ritenuto adatto dal concessionario per la propria attività così come dichiarato nella domanda di partecipazione all'avviso pubblico approvato con determinazione dirigenziale n. __, di presa visione dei luoghi. La formale e definitiva consegna dell'area avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto, mediante redazione, in contraddittorio, di apposito verbale (di seguito "il Verbale di Consegna"). Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente concessione, il Concessionario assume la responsabilità di custode del bene.
- all'osservanza delle tempistiche anticipate in sede di gara e definite nel relativo cronoprogramma, in funzione dei tempi di acquisizione di tutte le previste autorizzazioni;
- tenere indenne l'Ente concedente da ogni danno e responsabilità verso terzi per i danni, di qualunque natura, arrecati alle persone, agli immobili e alle cose di terzi in conseguenza

dell'esecuzione degli interventi eseguiti o in conseguenza dello svolgimento delle attività previste nel progetto di utilizzo;

- nel rispetto delle normative vigenti in materia, sono interamente a carico dell'aggiudicatario, i costi di gestione nonché gli oneri riferiti all'acquisizione di ogni autorizzazione necessaria per dare avvio all'attività che il concessionario vorrà porre in essere (titoli abilitativi, varianti PRG, acquisizione titoli edilizi, ecc ...);
- acquisire ogni altra autorizzazione o certificazione necessaria per dare avvio all'attività del chiosco.
- garantire un'apertura minima dell'attività per non meno di otto mesi nell'arco di ogni anno e per almeno due giorni a settimana;

Ai sensi dell'art 17 comma 4 lett. b) L.R. 10/2018 è consentita, previa autorizzazione scritta dell'Agenzia Forestale Regione Umbria, la possibilità per il concessionario di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio inerenti alla gestione del bene in oggetto.

L'A.Fo.R. potrà in ogni momento verificare il rispetto degli obblighi previsti in capo al concessionario e contestarne l'adempimento allo stesso concessionario che dovrà fornire motivazioni e giustificazioni entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della contestazione, pena la risoluzione del contratto di concessione ex art.1454 c.c. Pertanto, l'A.Fo.R ha facoltà di eseguire ispezioni nel corso della durata della concessione e di prescrivere al concessionario l'esecuzione di lavori di manutenzione funzionali ed indispensabili per il corretto esercizio dell'attività di gestione del complesso immobiliare.

Nello svolgimento delle già menzionate attività, il Concessionario, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne il Concedente da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

Il Concessionario opererà in modo non discriminatorio e si presenterà in modo tale da far sempre constatare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità dell'Agenzia alle medesime.

ART.6 (RESPONSABILITA')

Il Concessionario solleva il Concedente da qualsiasi responsabilità civile e penale, nonché da ogni spesa o molestia da parte di terzi qualora, anche per cause di forza maggiore, si arrechino danni a persone, animali o cose. Solleva, altresì, il Concedente da qualsiasi danno provocato da cause accidentali che si verificassero, e di ogni eventuale danno arrecato alla proprietà concessa ed a quelle limitrofe dalla costituzione e dall'uso di quanto sopra la cui responsabilità civilmente e penalmente resta del Concessionario in capo al quale rimane anche l'obbligo di realizzare tutti i lavori di ordinaria manutenzione e corretta tenuta del bene concesso.

ART.7 (INTERVENTI STRAORDINARI)

Il concessionario che intenda ampliare e/o implementare le attività ulteriori rispetto a quelle previste nel

progetto imprenditoriale di valorizzazione e gestione e connesse alla conduzione aziendale e che intenda realizzare interventi straordinari riguardanti il complesso, dovrà sottoporre all'approvazione di A.Fo.R. un progetto e/o piano di sviluppo. Solo dopo l'approvazione del progetto di cui al presente articolo da parte di A.Fo.R., il concessionario potrà dare avvio alle ulteriori opere previste secondo le modalità e i tempi stabiliti e convenuti nel piano esecutivo, nonché adoperarsi per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e certificazioni di cui dovrà sostenere, altresì, tutte le spese. Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di risoluzione, revoca e recesso espressamente previsti, il chiosco dovrà essere rimosso a cura e spese del concessionario, con l'obbligo specifico di restituzione in pristino dei luoghi.

All'atto della ripresa in consegna il Concedente, redigendo verbale in contraddittorio con il Concessionario, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sul deposito cauzionale per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo, fatto salvo il maggior danno.

ART.8 (GARANZIE CONTRATTUALI)

A garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente ha presentato:

- in occasione della stipula dell'atto, documentazione attestante il versamento del **deposito cauzionale** infruttifero pari ad una annualità di canone come risultante dall'aggiudicazione da versarsi a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate IT57P0760103000001011367867 IBAN o in alternativa..... **garanzia fideiussoria bancaria o di primaria compagnia di assicurazione** di pari importo e di durata pari a quella della concessione a favore di A.Fo.R. a garanzia del pagamento del canone e dei danni dovuti a cattiva conduzione dei beni da parte dello stesso concessionario nonché degli obblighi assunti con la sottoscrizione del contratto. La garanzia fideiussoria deve essere costituita secondo le modalità contenute nel contratto di concessione;
- **polizza assicurativa a copertura dei rischi di responsabilità civile verso terzi** derivanti dalla conduzione degli immobili per un massimale minimo di € 500.000,00. Se la polizza non avrà durata pari al periodo della concessione, al momento della scadenza della polizza, dovrà essere presentato all'A.Fo.R. copia della quietanza di pagamento per il periodo successivo, avendo cura da parte del concessionario di garantire sempre la copertura assicurativa;

ART.9 (DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO)

È vietata la cessione sia totale che parziale della presente contratto pena la risoluzione unilaterale anticipata della stessa e fatto salvo il maggior danno a favore di A.Fo.R..

ART.10 (RISOLUZIONE)

In caso di inadempimento da parte del Concessionario anche di uno solo degli obblighi a suo carico derivanti dal presente atto, il Concedente, valutate le circostanze, avrà titolo a dichiarare la

immediata decadenza dalla concessione e avrà diritto ad incamerare la cauzione, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno. Nelle ipotesi di decadenza di cui al precedente punto, l'A.Fo.R valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Concessionario per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà "ipso iure" decaduta. Il Concedente avrà, altresì, titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione nei seguenti casi:

- qualora il Concessionario venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali;
- qualora il Concessionario si sia reso colpevole di una delle attività illecite di cui agli artt. 169 e ss. del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i;
- nelle ipotesi di esito positivo delle verifiche "antimafia" ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e s.m.i.

In caso di richiesta della proprietaria Regione Umbria per finalità pubbliche è previsto il recesso unilaterale, da comunicare al concessionario con un preavviso di almeno di sei mesi (al quale il concessionario non potrà opporsi).

La mancata osservanza delle clausole che regolano il presente contratto di concessione darà luogo alla risoluzione unilaterale anticipata della stessa, senza rivalsa alcuna da parte del concessionario.

ART. 11 (SPESE)

Ogni spesa dipendente dal presente contratto di concessione è posta a carico del concessionario.

L'atto di concessione è soggetto all'imposta di registro a carico del concessionario.

ART.12 (RINVIO)

Per quanto non espressamente previsto nella presente concessione/contratto si rinvia alle norme ed alle leggi vigenti in materia.

ART.13 (FORO)

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti contraenti per la interpretazione e la esecuzione delle attività connesse con il presente contratto di concessione è competente esclusivamente il foro di Perugia.

ART. 14 (PRIVACY)

Con la sottoscrizione del presente Contratto, le parti, in relazione ai trattamenti di dati personali effettuati, dichiarano di essersi reciprocamente comunicate tutte le informazioni previste dall'art.13 del Reg. UE n. 679/2016 e dalla normativa nazionale in materia di trattamento dati, ivi comprese quelle relative alle modalità di esercizio dei diritti dell'interessato. A.Fo.R. – Agenzia Forestale Regionale Umbria – in qualità di Titolare oltre ai trattamenti effettuati in ottemperanza ad obblighi di legge, esegue i trattamenti dei dati necessari alla esecuzione del Contratto, in particolare per finalità legate al monitoraggio dell'attività svolte alla verifica ed alla relativa rendicontazione nonché per gli ulteriori

obblighi previsti in ambito amministrativo fiscale e giudiziario. I trattamenti dei dati sono improntati, in particolare, ai principi di correttezza, liceità e trasparenza ed avvengono nel rispetto di quanto definito art. 5 e 6 del REG UE 679/2016. Ai fini della suddetta normativa, le parti dichiarano che i dati personali forniti con il presente Atto sono esatti e corrispondono al vero, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione ovvero per errori derivanti da una inesatta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici e cartacei, fermi restando i diritti dell'interessato di cui agli artt. da 15 a 22 del Reg. UE 2016/679.

ART. 15 (CLAUSOLE VESSATORIE)

Il Concessionario con la sottoscrizione del presente contratto dichiara di approvare specificatamente ad ogni effetto di legge, ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, i patti di cui agli articoli 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,13.

Il Concedente

Agenzia Forestale Regionale

Il Dirigente del Servizio Demanio

Dott. Michele Bazzani

Il Concessionario
