

All.2)

**SCHEMA DI CONTRATTO DI VALORIZZAZIONE PER LA CONCESSIONE IN USO PLURIENNALE DEL VIVAIO SAN LAZZARO - APPARTENENTE AL PATRIMONIO AGRO-FORESTALE REGIONALE INDISPONIBILE, UBICATO NEL COMUNE DI GUALDO TADINO
DETERMINA DIRIGENZIALE N° _____ DEL _____**

L'anno _____ nel giorno _____ del mese di _____, in Perugia nella sede dell'Agencia 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'Agencia 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'Agencia 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'Agencia 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'Agencia Forestale Regionale, nel BUR della Regione Umbria e all'Albo Pretorio del Comune di Gualdo Tadino;

- Che con Verbale di gara redatto dalla Commissione appositamente nominata in data _____ viene proposto di affidare in concessione il Vivaio San Lazzaro situato nel comune di Gualdo Tadino 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 calcolato sulla base dei Valori Agricoli Medi desunti dalla banca dati O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate.

Si conviene e stipula quanto segue:

ART.1

- 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, il Vivaio San Lazzaro, ubicato nel Comune di Gualdo Tadino, (PG) costituito dai seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Catasto Terreni:

Foglio n.	Particella n.	Superficie mq	Qualità o categoria	Classe
39	18/p	13.381	Seminativo irriguo	1
39	1394	8	Seminativo irriguo	1
39	1566	15.700	seminativo	2

Catasto Fabbricati:

Foglio n.	Particella n.	Superficie mq	Qualità o categoria	Classe	Sub	Descrizione
39	635	100	C/2	1	7	Piano T- vasca circolare raccolta acqua
39	635	72	C/2	1	9	Piano T – magazzino
39	635	1850	Bene comune		10	Bene comune non censibile
39	635	4	C/2	5	11	Piano T – Deposito

39	635	52	C/2	4	12	Piano T – Primo - Rimessa Attrezzi
39	635	70	C/2	4	13	Piano T – Primo Rimessa Attrezzi
39	635	58	C/2	2	14	Piano Terra - Serra

- Il concessionario a seguito dell'aggiudicazione avrà pieno titolo per la presentazione di apposita richiesta di variante SUAPE per l'eventuale modifica degli strumenti urbanistici comunali ai fini della realizzazione delle serre.

Il/La Sig./Sig.ra _____ in qualità di titolare di _____ di seguito indicato come "Concessionaria" 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 20 (venti) decorrenti dalla data di stipula del contratto di concessione;
- Alla scadenza della Concessione, il Vivaio San Lazzaro dovrà essere riconsegnato in buono stato manutentivo, fatti salvi il deterioramento derivante dal normale e corretto utilizzo e le migliorie ed addizioni realizzate senza che alcun onere relativo possa essere gravato sul concedente.
- 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)

- Il Vivaio San Lazzaro 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.

- Il canone annuale dovrà essere versato in rate trimestrali di cui la prima rata per il primo anno entro 30 giorni dalla sottoscrizione della concessione/contratto e allo stesso modo con rate trimestrali per i successivi anni con scadenze fisse del 31/01, 30/04, 31/07 e 31/10.
- 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). Qualora per motivi tecnici non fosse possibile pagare tramite la modalità PagoPA si potrà procedere al pagamento mediante il seguente IBAN: IT57P0760103000001011367867 intestato all’Agenzia Forestale Regionale Umbria.
- 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 precedente art. 4, costituirà automaticamente la messa in mora del concessionario inadempiente.
- Il protrarsi della morosità per un periodo pari o superiore a tre mensilità 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, avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell’immobile, accetta e si impegna a:
 - realizzare gli interventi necessari per l’utilizzo dell’immobile, 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;
 - custodire e mantenere gli spazi aperti e i manufatti esistenti.

Il Vivaio San Lazzaro è concesso in uso nello stato in cui attualmente si trova ed è stato ritenuto adatto dal concessionario per la propria attività così come dichiarato con l'All. d) di presa visione dei luoghi e dei beni immobili oggetto del presente contratto di concessione. La formale e definitiva consegna dell'immobile 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.

- Il concessionario si obbliga con la sottoscrizione del presente contratto, 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, verifica ed eventuale adeguamento ovvero acquisizione dell'autorizzazione agli scarichi delle acque reflue delle unità immobiliari, ecc..)
- Ai sensi dell'art 17 comma 4 lett. b) 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 la 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. e 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 Vivaio San Lazzaro.

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.
- Nello svolgimento delle predette attività e nell'esecuzione della presente concessione, 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.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 Vivaio San Lazzaro, 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 complesso immobiliare concesso in uso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dell'A.Fo.r, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli interventi, senza che il Concessionario uscente possa chiedere alcun risarcimento o indennizzo, anche in termini di avviamento, né pretendere alcun rimborso, ciò anche in deroga all'art 1592 c.c.. A tale momento il complesso immobiliare, sotto la responsabilità e l'obbligo del Concessionario, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. 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)

- Le parti danno, altresì, atto che:
 - Il concessionario prima della stipula del contratto di concessione dovrà prestare cauzione definitiva in una delle forme previste dalla legge (polizza fideiussoria, deposito cauzionale) valida per tutta la durata del contratto in favore dell'A.Fo.r, a garanzia delle obbligazioni contrattuali assunte per l'importo corrispondente ad una annualità del canone di aggiudicazione definito a regime contrattuale;
 - L'aggiudicatario dovrà 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 e a tal uopo dovrà allegare al momento della sottoscrizione del contratto apposita polizza del tipo "Responsabilità civile verso terzi".

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.f.o.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 dalla presente concessione/contratto è posta 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. AFOR – 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. 19

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
