

## COMUNE DI SCARLINO

(Provincia di Grosseto)

Repertorio n. \_\_\_\_\_

Disciplinare di concessione dell'immobile "Santa Lucia", di proprietà della Regione Toscana in Loc. Santa Lucia, nel Comune di Scarlino, facente parte del Patrimonio Indisponibile Agricolo - Forestale Regionale, "Bandite di Scarlino".

In esecuzione della Determinazione Dirigenziale n.° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

### IL

Comune di Scarlino – settore "Bandite di Scarlino" con sede a Scarlino Via Martiri d'Istia,1, Codice Fiscale 80001830530, P.IVA: 00186560538, nella persona del Dr. Patrizio Biagini, nato a Gavorrano il 11.03.1957, CF:BG NPRZ57C11D848R, domiciliato per la carica nella sede del Comune di Scarlino, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, conto e interesse del Comune di Scarlino – Gestione Complesso Agricolo Forestale Regionale "Bandite di Scarlino", che rappresenta nella sua qualità di Responsabile p.t. del Servizio "Bandite di Scarlino", in forza del Decreto Sindacale di nomina n.°13 del 01.06.2023 di seguito "Ente Concedente".

### CONCEDE A

\_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ cf: \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_

la gestione dell'immobile denominato "Santa Lucia" , di seguito semplicemente "Concessionario",

La concessione viene affidata alle seguenti condizioni:

#### **Art. 1 - Oggetto della concessione**

La presente concessione ha per oggetto l'uso del fabbricato "Santa Lucia", censito catastalmente al Fg. 59, particella 8 del Comune di Scarlino (vedi planimetria allegata, allegato 1 al presente disciplinare), dotato di cucina funzionante e arredi per i quali si allegato di consistenza (allegato 5 al presente disciplinare), e dei terreni aggregati ad esso,

catastalmente identificati al Foglio 59 particelle 4/p e 5/p, oliveto (rispettivamente 9400 mq e 2400 mq), part. 8, resede fabbricato e part. 9/p, pineta/sughereta (3500 mq) e orto (1300 mq). Tutti i beni si trovano in Comune di Scarlino, Loc. Santa Lucia e sono di proprietà della Regione Toscana e fanno parte del Complesso Agricolo Forestale Regionale "Bandite di Scarlino".

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

#### **Art.2. Finalità della concessione**

I beni sono concessi in uso per le finalità dell'art. 27 della L.R. 39/00 e ss.mm.ii. con particolare riguardo alle lettere f) "promozione dell'uso sociale del bosco e delle attività ricreativo-culturali ad esso correlate , i) 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 ed l) realizzazione di ogni altro intervento rivolto al potenziamento dell'economia locale, in particolar modo nelle zone montane e depresse.

#### **Art. 3 . Durata concessione**

La durata della concessione è fissata in anni 6 (sei), a fare data dalla sottoscrizione del presente atto. La concessione non è tacitamente rinnovabile né prorogabile, qualora il concessionario intenda richiederne il rinnovo dovrà far pervenire al Comune di Scarlino, apposita richiesta scritta mediante PEC o A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Il Comune di Scarlino 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 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**

Con la firma del presente atto il Concessionario accetta i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Inoltre il concessionario si impegna e dichiara di utilizzarli esclusivamente per gli scopi di cui al precedente Art.2, pertanto gli è vietato mutarne la destinazione d'uso, pena la revoca immediata della concessione. Il Concessionario nell'usufruire dei beni concessi si obbliga ad osservare ed a far osservare a chiunque lo frequenti, tutte le leggi, regolamenti e ordinamenti in materia agricola, forestale e delle aree protette nonché di lavoro, sicurezza, igiene, sanità e pubblica sicurezza vigenti, esonerando espressamente, ora per allora, il Comune di Scarlino, la Regione Toscana e Ente Terre Regionali Toscana e impegnandosi a rilevarli indenni 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. E' espressamente vietato, senza il preventivo consenso scritto dell'ente concedente, eseguire o far eseguire mutamenti che non consentano in ogni momento il ripristino dello stato originario, 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. E' fatto salvo il diritto dell'Ente concedente di richiedere ed ottenere dal concessionario il ripristino delle condizioni originarie dei beni in concessione. In caso di inadempienza l'ente stesso si riserva il diritto di eseguire direttamente i lavori all'uopo necessari, addebitando le corrispondenti spese al concessionario o comunque rivalendosi nei suoi confronti.

Il Concessionario riconosce alla Regione Toscana, all'Ente Terre Regionali Toscane e al Concedente, il diritto di accedere ai beni dati in concessione, per verificare il rispetto del vincolo di utilizzazione degli stessi in relazione alle finalità per le quali sono stati concessi, nonché per lavori, anche se ciò dovesse comportare limitazioni temporanee o cessazione del godimento del bene. Il Concedente, in quanto facente funzioni della proprietà, si riserva la facoltà di impartire disposizioni circa l'utilizzo dei beni nonché l'eventuale esecuzione di opere necessarie al mantenimento dei beni, nell'ambito del perseguimento delle finalità

dell'art.27 della L.R.T. 39/00 e ss.mm.ii, qualora il Concessionario non ottemperi agli obblighi di legge relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, addebitandone le spese al Concessionario.

#### **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 concessi 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 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. L'Ente concedente, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione scritta, si esprime assentendo o meno alla realizzazione degli interventi proposti. L'autorizzazione è subordinata al rispetto della normativa vigente in materia di governo del territorio e di sicurezza dei luoghi di lavoro ed all'impegno del Concessionario a tenere indenne l'Ente concedente da sanzioni e/o penali derivanti dall'esecuzione dei lavori o per causa di essi. 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 concessorio 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:

- a dimorare stabilmente nell'immobile di Santa Lucia come conduttore dei beni in concessione;
- a recuperare/ripristinare, entro 3 anni dalla sottoscrizione del presente disciplinare, l'oliveta di 11.800 mq;
- alla creazione entro 3 anni di un giardino botanico didattico di specie forestali e mellifere, piante aromatiche ed officinali che abbia una dimensione minima di 100 mq ed un numero-minimo di n. 15 specie, dotato di cartellonistica dedicata *“realizzata secondo specifiche indicazioni dell'ufficio Bandite di Scarlino”*;
- ad attuare quanto proposto nel Progetto di Utilizzazione e valorizzazione presentato in sede di procedura selettiva, allegato al presente disciplinare del quale costituisce parte integrante e sostanziale;

- a liberare, entro 30 giorni dal termine della concessione, in mancanza di rinnovo, i beni concessi in uso da tutto gli oggetti di proprietà del concessionario;
- a risarcire l'ente concedente qualsiasi danno causato all'area per negligenza, imperizia, imprudenza dello stesso gestore, dei suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo;
- a pagare il canone annuo di concessione;
- a non effettuare, ad eccezione degli eventuali diradamenti della pineta/sughereta che dovranno essere specificatamente autorizzati dall'Ente gestore, 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;
- 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 fornito di acqua non potabile da pozzo, di energia elettrica tramite allacciamento alla rete di distribuzione elettrica e di gas tramite bombolone nonché di stufa per il riscaldamento funzionante a multimateriale (legna, pellets). Le forniture sono a totale carico del concessionario così come ogni onere di volturazione a suo nome, dei contratti per le forniture suddette. Entro 30 (trenta) giorni dal termine del rapporto di concessione, in assenza di rinnovo, le intestazioni delle utenze dovranno essere ripristinate, tramite voltura a cura e spese del concessionario, nella situazione di fatto e di diritto di cui all'atto di affidamento.

#### **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 annuale di concessione e oneri tributari**

Il Canone di concessione risultante dall'offerta espressa dal medesimo concessionario in sede di gara è fissato in €. (\_\_\_\_\_) annui. In considerazione di alcuni interventi necessari sul fabbricato, dell'attuale stato di abbandono dell'oliveta e dell'obbligo di realizzazione del giardino botanico viene riconosciuta una iniziale fase di avvio con corresponsione parziale e progressivamente crescente del canone annuo nei primi anni secondo quanto di seguito riportato:

1° anno) versamento complessivo pari al 30% del canone di concessione

2° anno) versamento complessivo pari al 50% del canone di concessione

3° anno) versamento complessivo pari al 80 % del canone di concessione

Il 4° anno il concessionario dovrà versare il 100% del canone di concessione stabilito in sede di aggiudicazione e dal 5° anno il canone verrà sottoposto ad aggiornamento annuale pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo di famiglie di operai ed impiegati. Il canone rivalutato di ogni anno costituirà base imponibile per l'anno successivo.

Il canone dovrà essere versato come segue: in un'unica soluzione da versare entro il mese maggio di ogni anno, tramite bonifico bancario MPS su IBAN IT92U010307238000000070072. In caso di ritardo nel pagamento del canone saranno applicati gli interessi legali correnti e il protrarsi della morosità per 6 (SEI) mesi comporterà la revoca della concessione nei modi e nei termini di cui all'art. 49 del Regolamento di attuazione della L.R. n.77/ 2004 approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 61/R, del 23 novembre 2005.

Sul concessionario gravano, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 39/2000 e ss.mm.ii, gli oneri di carattere tributario, 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**

E' obbligatoria la costituzione, da parte del concessionario, a garanzia del pagamento del canone e dei danni dovuti a cattiva conduzione nonché di ogni altro adempimento da parte dello stesso concessionario, di un deposito cauzionale infruttifero a garanzia, pari a 12 mensilità, costituito mediante fidejussione bancaria o assicurativa vincolata a favore del Comune di Scarlino con scadenza fissata sei mesi dopo la scadenza della concessione ed estinguibile solo a seguito di specifica autorizzazione dell'ente stesso, dopo le opportune verifiche sullo stato del bene, al termine della concessione. Il deposito cauzionale a garanzia dovrà essere presentato/consegnata all'ente Concedente alla sottoscrizione del presente atto di concessione.

### **Art.10. Assicurazioni**

Il Concessionario dovrà costituire e mantenere operanti per tutta la durata della concessione, fornendo apposita copia all'Ente concedente, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, le seguenti coperture assicurative:

- polizza assicurativa a copertura dei rischi di responsabilità civile verso terzi derivanti dalla conduzione degli immobili oggetto di concessione, per un massimale minimo di € 1.000.000,00. Se la Polizza non avrà 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 l'annualità successiva, avendo cura da parte del concessionario di garantire sempre la copertura assicurativa.

- polizza assicurativa stipulata in nome e per conto del Comune di Scarlino, con espressa rinuncia alla rivalsa nei confronti dell'Ente, a garanzia del fabbricato contro i rischi derivanti da: atti vandalici, incendio, scoppio e fulmine per una durata pari alla durata della concessione e per un valore indicato di € 300.000,00 (valore del bene) (diconsi euro trecentomila/00.). A tal fine il Concessionario ha depositato copia della Polizza n.° \_\_\_\_\_ stipulata in data \_\_\_\_\_ e relativa quietanza valida fino al \_\_\_\_\_ (Allegato n.2). Se le Polizze non avranno durata pari al periodo della



concessione, al momento della scadenza annuale della Polizza, dovranno essere presentato all'Ente gestore copia della quietanza di pagamento per l'annualità successiva, avendo cura da parte del concessionario di garantire sempre la copertura assicurativa;

#### **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, salvo specifica autorizzazione da parte dell'Ente (*art. 40 comma 5 DPGR 61/R del 2005*), pena la revoca immediata della concessione. E' altresì fatto divieto assoluto al concessionario di costituire e/o consentire servitù di qualsiasi genere e natura sul bene oggetto della concessione pena la revoca immediata della concessione. E' fatto altresì divieto per il concessionario di eseguire scavi di terreno, tagliare cespugli e piante senza essere preventivamente autorizzato dall'ente concedente.

#### **Art. 12 Revoca Concessione**

La presente concessione sarà revocata nei seguenti casi:

- a) per sopravvenuto interesse pubblico, debitamente motivato, alla diretta utilizzazione del bene, ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario. Nel caso specifico la revoca deve essere preceduta da un preavviso di almeno 6 mesi prima senza che per tale fatto il concessionario possa avanzare pretese per danni o indennizzi.
- b) per violazione degli obblighi, di cui all'art. 5, assunti nel presente disciplinare;
- c) per mancata attuazione anche parziale del progetto così come presentato in sede di procedura pubblica selettiva;
- d) a seguito di verifica, i beni in concessione siano utilizzati in difformità dal vincolo di utilizzazione e delle finalità per il quale è stato concesso;
- e) qualora vengano a mancare per il concessionario le condizioni per le quali è stata rilasciata la concessione tra cui la regolarità del DURC.
- f) qualora il concessionario moroso non provveda al pagamento del canone dovuto nonostante apposito sollecito;

g) qualora 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

h) qualora il concessionario abbia consentito o costituito la costituzione di servitù di qualsiasi genere sul bene oggetto di concessione;

i) qualora il concessionario abbia eseguito opere senza preventiva autorizzazione dell'Ente concedente e/o in difformità della normativa urbanistica vigente;

l) qualora il concessionario non abbia ottemperato a quanto stabilito nel presente disciplinare in termini di cauzione e coperture assicurative

m) qualora il concessionario sia responsabile di atti illegittimi nei confronti del Patrimonio Agricolo Forestale Regionale in gestione alle Bandite di Scarlino.

La revoca della concessione sarà comunicata all'interessato con lettera raccomandata AR o con Posta Elettronica. 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).

### **Art.13. Rinuncia**

E' facoltà dell'aggiudicatario rinunciare alla concessione dandone preavviso almeno 6 (sei) mesi prima della data dalla quale si intende far decorrere la rinuncia, fermo restando che il Concessionario deve provvedere a saldare tutte le pendenze legate alla concessione dei beni. In caso contrario l'amministrazione procederà all'incameramento del deposito cauzionale così come costituito ai sensi dell'art. 9.

Art. 14 Domicilio del concessionario

A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, le parti eleggono domicilio:

il concedente a : Scarlino Via Martiri d'Istia n.1.

il concessionario a : \_\_\_\_\_.

### **Art.15 Foro competente**

Ogni eventuale controversia in merito all'interpretazione del presente sarà devoluta e definita dal Foro di Grosseto.

### **Art.16 Spese per l'atto di concessione**

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 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 della presente scrittura i seguenti documenti:

- assicurazione RC ancorché non materialmente allegata;
- assicurazione patrimoniale ancorché non materialmente allegata;
- fidejussione o cauzione ancorché non materialmente allegata;
- Elenco degli arredi consegnati.

### **Art. 19. – Riservatezza**

I dati personali forniti dal concessionario, obbligatori, saranno trattati conformemente alle disposizioni del Reg UE 679/2016 da dipendenti del Comune, 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.-----

*Letto, confermato e sottoscritto*

IL CONCEDENTE \_\_\_\_\_

Per accettazione

IL CONCESSIONARIO \_\_\_\_\_