



COMUNE DI SANTA LUCE

Provincia di Pisa



ALLEGATO all'avviso pubblico *per affidamento in regime di concessione dell'immobile denominato "Pian del Pruno", loc. Pian del Pruno, nel Comune di Santa Luce (PI) all'interno del complesso forestale regionale "Bosco di Santa Luce"*.

Repertorio n. del

COMUNE DI SANTA LUCE

Provincia di Pisa

Disciplinare d'uso allegato alla concessione(estremi atto di concessione) avente per oggetto: **"Affidamento in regime di concessione dell'immobile denominato "Pian del Pruno", loc. Pian del Pruno, in comune di Santa Luce (PI) all'interno del complesso forestale regionale "Bosco di Santa Luce" secondo i criteri dell'offerta economicamente piu' vantaggiosa con presentazione di "progetto utilizzazione e valorizzazione"**.

In esecuzione Determinazione del Responsabile dell'Area 2, Ufficio Tecnico e Manutentivo n. del ... , il Comune di Santa Luce, di seguito denominato/a **"Ente concedente"**, nella persona dell'arch. Dario Barabino nato Livorno il 10.06.1964 che agisce non in proprio, ma in qualità di Responsabile del Area 2 - Ufficio Tecnico e Manutentivo del Comune di Santa Luce, P.I. 00345510507,

CONCEDE A

.....
via P. IVA / C.F. nato
a prov. il e residente in
..... C.F..... di seguito
denominato **"Concessionario"**, in regime di concessione l'immobile denominato "Pian del Pruno", loc. Pian del Pruno, in comune di Santa Luce (PI) all'interno del complesso forestale regionale "Bosco di Santa Luce".

La concessione viene rilasciata alle seguenti condizioni.



COMUNE DI SANTA LUCE

Provincia di Pisa



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 "Bosco di Santa Luce" e contraddistinti catastalmente al NCT del Comune di Santa Luce al F. 42 mappali 40, e quota parte dei mappali 19 e 39.

L'immobile si trova ad una quota di circa 400 m. s.l.m. ed è un fabbricato di recente costruzione. Si sviluppa su due piani con una superficie totale di circa mq. 280. Ha la caratteristica di una foresteria dotata di tutti i servizi di accoglienza sia interni che esterni per gruppi di persone numerose. All'interno vi sono locali cucina, sala da pranzo, da riunioni, da relax e riposo e sei camere da letto dotate dei servizi igienici. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di climatizzazione. Sono presenti adduzione idrica e fornitura di energia elettrica. L'impianto della fornitura dell'energia elettrica è un impianto "off grid" di produzione ed accumulo (con apposito pacco batterie) mediante pannelli fotovoltaici. Tale tecnologia di tipo "verde" è particolarmente indicata per l'immobile in oggetto posto all'interno di un bosco demaniale.

A circa 50 metri dal fabbricato è presente un annesso di 130 mq. in legno adibito a stalla per cavalli in ottimo stato di conservazione. Sulla copertura è installata una quota parte dei pannelli fotovoltaici dell'impianto "off grid".

Terreni aggregati: nell'area circostante al fabbricato sono disponibili alcuni terreni come resede per una catastrale complessiva pari a circa 24.460 mq..

In prossimità del fabbricato è presente un'area attrezzata con tavolini all'aperto a disponibilità pubblica.

Il fabbricato è accessibile tramite una strada bianca che si diparte dal bivio sulla SP13 fra le frazioni di Pastina e Pomaia.

L'allegato A, parte integrante e sostanziale del presente disciplinare, contiene la Planimetria dell'edificio e la mappa catastale con le parti in concessione evidenziate.

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

Art. 2. Finalità della concessione.

I terreni, il fabbricato e l'annesso sono concessi in uso al concessionario per in conformità con le finalità previste dall'art. 27 della L.R. 39/2000 e ss.mm.i.i. con particolare riferimento alle lettere b) *tutela dell'ambiente, del paesaggio e delle risorse di particolare interesse naturalistico, culturale e storico* - e) *tutela della biodiversità e protezione della flora e della fauna* ed 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.



COMUNE DI SANTA LUCE

Provincia di Pisa



Art. 3. Durata della concessione.

La durata della concessione è fissata in anni quindici (15) 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 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 tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti in materia agricola, forestale e delle aree protette nonché 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 il bene avuto in consegna. 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



COMUNE DI SANTA LUCE

Provincia di Pisa



inadempienza l'Ente concedente si riserva il diritto di eseguire direttamente i lavori, addebitando le relative spese al Concessionario.

La Regione Toscana, l'Ente Terre Regionali Toscane e l'Ente concedente si riservano l'uso gratuito dell'immobile 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, 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 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



COMUNE DI SANTA LUCE

Provincia di Pisa



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.

Si considerano già autorizzati e scomputabili gli interventi tesi a risolvere il problema di abbassamento dei pavimenti dei locali del piano terra, al fine di consentire la piena fruizione dei medesimi, nel caso in cui il concessionario intendesse provvedere a propria cura e spese alla loro realizzazione e purché tali interventi siano in piena conformità con il progetto tecnico redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Luce;

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) alla conduzione dei terreni assegnatili in concessione conformemente alle indicazioni contenute nel piano di gestione del Complesso agricolo-forestale "Bosco di Santa Luce". Relativamente ai tratti di viabilità in cui lo stesso ha diritto di passaggio, il Concessionario dovrà concorrere all'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria in quota proporzionale ai beni serviti dalla viabilità, mentre quella straordinaria rimane di competenza dell'Ente concedente.
- 2) ad attuare quanto proposto nel Progetto di utilizzazione e valorizzazione presentato in sede di procedura selettiva;
- 3) assicurare un periodo minimo di apertura obbligatorio dal 1° giugno al 30 settembre;
- 4) 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;
- 5) a presentare all'ente concedente entro il mese di dicembre 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;
- 6) a pagare il canone annuo di concessione;
- 7) a non effettuare utilizzazioni forestali sulla porzione di bosco concessa in uso; il soprassuolo boschivo rimane infatti nella completa disponibilità dell'Ente gestore il quale effettuerà le eventuali



COMUNE DI SANTA LUCE

Provincia di Pisa



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;

8) 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 corrente (potabile) ed energia elettrica. È a totale carico del concessionario ogni onere di volturazione a suo nome dei contratti per le forniture.

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. 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. L'aggiornamento decorrerà a partire dall'anno successivo alla data di stipula del presente atto di concessione. Il suddetto canone rivalutato annualmente sarà versato ogni anno in unica soluzione anticipata entro 45 giorni dal ricevimento della richiesta inviata dall'ente concedente mediante versamento sul c/c postale n. 127563 "Servizio Tesoreria" oppure sul conto corrente bancario della Cassa di Risparmio di Volterra intestato al Comune di Santa Luce IBAN IT74c063707117000000000012 indicando come causale "*Canone annuo concessione immobile Pian del Pruno*".

Il canone rivalutato di ogni anno costituirà base imponibile per l'anno successivo.

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.



COMUNE DI SANTA LUCE

Provincia di Pisa



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 a sei mensilità. 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 (un milione/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 n..... e relativa quietanza valida fino al .././.....

- polizza assicurativa stipulata in nome e per conto dell'Ente gestore con espressa rinuncia alla rivalsa nei confronti dell'Ente, a garanzia del fabbricato contro i rischi derivanti da: incendio, scoppio, fulmine, atti vandalici ed eventi atmosferici, per un VRN dei beni stabilito in €. 500.000,00 (cinquecentomila/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 n..... e relativa quietanza valida fino al .././.....



COMUNE DI SANTA LUCE

Provincia di Pisa



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 consentire servitù di qualsiasi genere e natura sul bene oggetto di concessione.

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 il quale è stato concesso;
- 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 siano state effettuate le opere e interventi previsti 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 consentito servitù di qualsiasi genere e natura sui beni dati in 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 quando:

- il concessionario moroso non provveda al pagamento del canone dovuto nonostante apposito sollecito;
- qualora il concessionario non abbia ottemperato a quanto stabilito nel presente disciplinare in termini di cauzioni e coperture assicurative;
- qualora il concessionario non rispetti quanto previsto all'art. 5. Obblighi del Concessionario del presente atto.
- qualora il concessionario sia responsabile di atti illegittimi nei confronti del Patrimonio Agricolo Forestale Regionale in gestione all'Ente Concedente.



COMUNE DI SANTA LUCE

Provincia di Pisa



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 sul/i bene/i, debitamente motivato, ha la facoltà di revocare in qualsiasi tempo la concessione mediante raccomandata A.R. o a mezzo PEC, con preavviso di mesi SEI senza che per tale fatto il concessionario possa avanzare pretese per danni, indennizzi o rimborsi.

Art. 13. Rinuncia.

Il concessionario potrà rinunciare anticipatamente dalla concessione con obbligo di comunicazione scritta A. R. o PEC da inviarsi all'ente concedente almeno 6 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

Art. 15. Foro competente.

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

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 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.



COMUNE DI SANTA LUCE

Provincia di Pisa



Art. 18. Disposizioni finali.

Sono parte integrante del presente atto:

- ALLEGATO 1: planimetrie dell'immobile e delle aree date in concessione;
- ALLEGATO 2: progetto di utilizzazione e valorizzazione
- ALLEGATO 3: assicurazione RC
- ALLEGATO 4: assicurazione sui beni
- ALLEGATO 5: cauzione
- ALLEGATO 6: dichiarazione sullo stato di consistenza del bene sottoscritto dalle parti a seguito di sopralluogo.

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. E' 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