

**REGIONE UMBRIA GIUNTA REGIONALE**

**Rep. n.**

**Oggetto:** Assegnazione in concessione a valore di mercato della base logistica di proprietà della Regione Umbria ubicata nei comuni di Terni e Narni, ai sensi dell'art. 15, L.R. 4 dicembre 2018, n. 10.

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Perugia, nella sede della Giunta Regionale, avanti a me, Ufficiale Rogante della Regione Umbria, nominato con D.G.R. n. 965 del 01/08/2019, sono personalmente comparsi i Sigg.:

1. Avv. Maria Balsamo, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliata per la carica in Perugia, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente del Servizio Demanio, patrimonio, prevenzione, protezione e sicurezza, nominata *ad interim* con D.G.R. n. 965 del 01/08/2019, ed agisce in nome per conto e nell'interesse della Regione Umbria - Giunta Regionale, Corso Vannucci, 96 - Perugia - c.f.: 80000130544, di seguito denominata "Concedente";

2. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in via \_\_\_\_\_, titolare di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ che interviene in qualità di "Concessionario";

Detti comparenti, della cui identità, qualifiche e capacità di agire io, Ufficiale Rogante, personalmente sono certo,

**DICHIARANO E PREMETTO:**

- che la Regione Umbria è proprietaria della base logistica situata nei comuni di Terni e Narni.

La base logistica è stata realizzata su un'area ricompresa tra i Comuni di Terni e Narni, tra la strada di Maratta Bassa e la rete ferroviaria Orte – Falconara.

- che dal casello autostradale A1 di Orte, il compendio immobiliare dista circa km 25 ed è facilmente raggiungibile percorrendo dapprima la E45 (circa km 22) fino all'uscita per la S.S. 3 e la S.P. 24 direzione Narni.
- che la base logistica e gli immobili ad essa afferenti sono iscritti al patrimonio indisponibile della Regione Umbria, in quanto destinati alla realizzazione dell'interesse pubblico in coerenza con le finalità istituzionali della stessa, individuati dallo Statuto regionale agli articoli 11, comma 6 e 15, commi 3 e 4, in tema di sviluppo del territorio e delle infrastrutture produttive.

Tenuto conto che i beni patrimoniali indisponibili, attesa la comune destinazione alla soddisfazione di interessi pubblici, possono essere attribuiti in godimento a privati - quale che sia la terminologia adottata nella convenzione ed ancorché essa presenti elementi privatistici - soltanto nella forma della concessione amministrativa, ai sensi degli artt. 15 e 17 della L.R. 4-12-2018 n. 10, "Norme sull'amministrazione, gestione e valorizzazione dei beni immobili regionali";

Considerato che:

- la base logistica è, nel contesto programmatico e di intervento delineato, uno degli strumenti indispensabili per sostenere e rafforzare la competitività ed il potenziale di sviluppo dei sistemi

produttivi territoriali in riferimento e, con essi, del sistema economico regionale nel suo complesso;

- la Regione Umbria, stante il disposto normativo di cui agli art. 15 e 17 della LR 10/2018, ha inteso promuovere un procedimento ad evidenza pubblica per la selezione di soggetti cui affidare in concessione la Base logistica, nella consistenza come di seguito delineata, in considerazione di quanto previsto dalla citata legge regionale in termini di perseguimento di obiettivi di interesse regionale relativi allo sviluppo di aree del territorio colpite da crisi diffusa delle attività produttive e per favorire - in una prima fase - l'utilizzo degli immobili esistenti e, - in una seconda fase, eventuale - la loro valorizzazione volta alla riqualificazione e riconversione;

- l'avviso, dopo la presa d'atto da parte della Giunta regionale con D.G.R. n. ... del ... , è stato pubblicato sul sito istituzionale della regione Umbria in data ..... e sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria – Serie Avvisi e Concorsi, N. .... del ....., e al termine della procedura di valutazione delle istanze è risultato aggiudicatario ....;

- la Regione Umbria – Servizio Demanio, patrimonio, prevenzione, protezione e sicurezza - con Determinazione Dirigenziale n. ... del ... prende atto dell'aggiudicazione e di procedere alla stipula della convenzione di concessione.

#### **ART.1 – PREMESSE**

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del

presente accordo, così come ogni altro documento in tal senso richiamato.

## **ART.2 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

La Regione Umbria concede in uso e gestione:

si sviluppa su una superficie di mq. ....come di seguito segnalata e rappresentata, in parte edificata, in parte dotata di potestà edificatoria, il tutto come meglio identificato nell'Allegato sub n.1 .

Viene, ad ogni effetto di legge, fatto pieno riferimento ai certificati di destinazione urbanistica (CDU) dei Comuni di Terni e Narni, a disposizione di chiunque interessato per la consultazione presso gli uffici della Regione Umbria.

## **ART.3 – SUBCONCESSIONE**

E' consentita la subconcessione, previa autorizzazione della Giunta regionale ad esito della verifica in capo al sub-concessionario della sussistenza dei medesimi requisiti richiesti al concessionario.

La violazione della presente disposizione comporta la decadenza della concessione e l'immediata risoluzione *ipso iure* della convenzione, fatto salvo il risarcimento del danno. E' vietata la cessione.

## **ART.4 – DURATA**

La Concessione avente ad oggetto l'utilizzo della base logistica, nell'attuale consistenza, ha durata di nove anni e non è rinnovabile, decorrenti dalla sottoscrizione del presente atto, che vale, altresì, come presa in consegna del compendio immobiliare.

## **ART.5 – MODALITA' E TERMINI DI PAGAMENTO DEL CANONE**

Il canone annuale a base di offerta per la concessione è fissato in

euro 102.000,00.

L'Aggiudicatario dovrà corrispondere per tutta la durata della concessione un canone annuale, pari al canone annuale a base di offerta maggiorato dell'aumento offerto del .....%, per un totale valore di concessione annuo di € ....., oltre oneri fiscali di legge. Il canone annuale dovrà essere versato in un'unica soluzione e in anticipo entro i primi dieci giorni dell'anno; per il primo anno dovrà essere versato entro trenta giorni dalla stipula della presente convenzione, mediante bonifico a favore della Tesoreria regionale, i cui dati bancari saranno comunicati all'aggiudicatario. Il canone, dopo il primo anno, sarà aggiornato in ragione del cento per cento dell'aumento del costo della vita accertato dall'ISTAT per le famiglie italiane.

#### **ART.6 – COSTITUZIONE IN MORA**

Il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte, del canone nei termini e con le modalità di cui al precedente art.5, è causa di costituzione in mora del Concessionario, con ogni conseguenza di legge.

Il protrarsi della morosità per un periodo pari o superiore a tre mensilità comporta la risoluzione di diritto della presente convenzione, salvo comunque il diritto alla quantificazione del maggior danno.

#### **ART.7 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario si obbliga a:

- a farsi carico degli allacci e delle utenze, nonché delle eventuali opere connesse all'utilizzo delle stesse, nonché di farsi carico di tutte le spese ed oneri relativi alle utenze ed alle tasse o imposte

anche relative allo svolgimento dell'attività, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti (TARI), comunque riconducibili alla concessione, tenuto conto di quanto previsto dalla normativa vigente;

- farsi carico delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria della base logistica nonché di quelle necessarie allo svolgimento delle attività; per ciò che attiene gli interventi di manutenzione straordinaria dovrà essere preventivamente richiesta l'autorizzazione alla Regione. Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso di tali interventi, rimanendo in ogni caso la Regione sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario stesso. Il Concessionario si obbliga direttamente e in proprio, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli interventi (ove diversa dal Concessionario), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, anche in materia di sicurezza. La Regione rimarrà comunque estranea a ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli interventi, con obbligo a carico del Concessionario di manlevare e tenere integralmente indenne la stessa da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte della stessa impresa esecutrice e/o di terzi;

- di rispettare le finalità di interesse pubblico regionale per cui l'utilizzo dei beni è concesso come meglio specificato nella documentazione a base della concessione, nonché la normativa di riferimento;
- di provvedere al pagamento dei canoni offerti alla Regione Umbria nonché al pagamento delle imposte e/o tasse o a quant'altro derivi dall'uso del bene concesso;
- di vigilare e custodire la base logistica con diligenza del buon padre di famiglia, assumendosi l'onere e la responsabilità sia giuridica che economica circa le incombenze che ne derivano per legge e comunque per buona prassi negli affari, rimanendo direttamente responsabile in caso di carente o mancata sorveglianza o vigilanza;
- di dare pronta comunicazione al concedente di tutti i fatti e circostanze che possano determinare danni ai beni oggetto della concessione, assumendosi ogni responsabilità per i danni che possano derivare a cose o persone nel corso dell'utilizzo dei beni medesimi;
- nello svolgimento delle attività svolte, il Concessionario manleva e tiene espressamente ed integralmente indenne senza alcuna riserva la Regione da ogni onere e/o qualsiasi responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo. Il concessionario dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva la Regione da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in esse-

re, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto concessorio e alle quali, in ogni caso, la Regione è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.

- Il Concessionario solleva il Concedente da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati dal Concessionario o da chi per esso, sia al bene concesso che alla proprietà limitrofa. Il relativo importo verrà addebitato al Concessionario, maggiorato di ogni spesa connessa e conseguente.

#### **ART.8 - ISPEZIONI**

La Regione Umbria si riserva la facoltà di eseguire ispezioni nel corso della durata della concessione e di prescrivere all'aggiudicatario l'esecuzione di lavori di manutenzione funzionali ed indispensabili per il mantenimento dell'uso del bene concesso coerente con le finalità di interesse regionale così come definite nell'avviso a base della concessione pena la decadenza del contratto di concessione.

Il Concedente potrà in ogni momento verificare il rispetto degli obblighi previsti in capo al Concessionario e contestarne l'adempimento allo stesso che dovrà fornire motivazioni e giustificazioni entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento della contestazione a pena di decadenza della concessione.

#### **ART. 9 – MIGLIORAMENTI**

Scaduto il termine della concessione ovvero nei casi di anticipato scioglimento del rapporto concessorio per qualsiasi causa, eventuali opere eseguite sulla base logistica, in deroga all'art. 1592 del c.c.,



restano di proprietà della Regione senza che il Concessionario possa vantare a nessun titolo diritto a rimborsi o indennizzi, anche in termini di avviamento.

#### **ART.10 - GARANZIE**

Le Parti danno atto:

- della sottoscrizione di adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice a copertura di ogni del rischio di responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi con massimale non inferiore a € 3 milioni, nonché perimento totale o parziale – compreso a copertura del rischio incendio dell'Immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore a € 1 milione;

La suddetta polizza costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione, ancorché non materialmente e fisicamente unita alla medesima, ma depositata, sottoscritta dalle parti, presso gli atti della Regione.

- della presentazione, di una cauzione definitiva consistente in fideiussione bancaria di durata fino alla scadenza della concessione della base logistica e per un importo pari al 10% del canone complessivo aggiudicato a favore della Regione Umbria entro il termine essenziale di 20 giorni dal ricevimento della comunicazione di efficacia della aggiudicazione. La fideiussione bancaria è rilasciata da impresa che risponda ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività e prevede la rinuncia al beneficio della preventiva

escussione del debitore principale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del codice civile, la deroga all'art.1939 del codice civile e la liquidazione entro 15 giorni a semplice richiesta scritta. La fideiussione è rilasciata a garanzia di tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalla concessione, ivi compresi la corresponsione dei canoni pattuiti, il mancato pagamento degli stessi, nonché i danni che la Regione Umbria potrebbe avere nel corso di esecuzione della concessione, fermo restando che nei casi di escussione parziale il valore della garanzia dovrà essere ripristinato entro 15 giorni, pena la decadenza dalla concessione medesima. La garanzia copre altresì le ipotesi di decadenza e recesso;

La suddetta cauzione costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione, ancorché non materialmente e fisicamente unita alla medesima, ma depositata, sottoscritta dalle parti, presso gli atti della Regione.

#### **ART. 11 – DECADENZA E RISOLUZIONE**

Oltre ai casi di decadenza esplicitamente previsti la Regione avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario della presente concessione nei seguenti casi:

- a) nelle ipotesi di violazione degli obblighi di cui al precedente art.7 e comunque in tutti i casi di mancato adempimento di quelli gravanti sul Concessionario ai sensi della presente convenzione, dell'Avviso e della documentazione presentata;
- b) qualora non vengano stipulate o rinnovate le assicurazioni di cui

all'art. 10;

c) qualora il Concessionario si trovi nella situazione di cui all'art. 15, comma 1, lett. c) dell'Avviso;

d) nell'ipotesi di impedita vigilanza di cui all'art. 8;

e) qualora non venga reintegrata la fideiussione di cui all'art. 10 ovvero non venga prorogata, rinnovata o costituita per l'intera durata della concessione;

f) qualora il Concessionario venga sottoposto a procedure concorsuali o fallimentari;

g) nelle ipotesi di esito positivo della documentazione antimafia;

h) nella ipotesi di non mantenimento o conservazione dei requisiti dichiarati in sede di presentazione dell'istanza di partecipazione alla procedura di selezione.

La mancata osservanza delle clausole che regolano la presente convenzione di concessione dà luogo alla risoluzione della stessa, senza rivalsa alcuna da parte del Concessionario.

La presente convenzione si intenderà risolta per scadenza contrattuale.

La Regione, valutate le circostanze, potrà fissare, nelle ipotesi da a) ad e), un ulteriore periodo al Concessionario per adempiere, decorso inutilmente il quale la concessione si intenderà *ipso iure* decaduta.

In tutte le ipotesi di decadenza, la Regione escuterà la fideiussione di cui all'art 10, oltre al risarcimento per il maggior danno. In tali, il Concessionario non potrà vantare alcuna pretesa economica, nean-

che a titolo di avviamento.

#### **ART. 12 REVOCA**

1. Trattandosi di concessione di beni indisponibili della Regione Umbria, il Concedente potrà, qualora ciò fosse ritenuto indispensabile a scopi di pubblica utilità, revocare la concessione dandone un preavviso di un anno al Concessionario, il quale non potrà vantare alcuna pretesa economica al riguardo.

2. Disposta la revoca la base logistica dovrà essere riconsegnata libera da cose e persone.

#### **ART. 13 RECESSO**

Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima che siano decorsi cinque anni dalla stipula del presente atto.

Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga prima del termine di cui al comma 1, la Regione avrà diritto ad escutere la fideiussione di cui all'art. 10, salvo il maggior danno.

Ove il concessionario intenda recedere, dovrà darne preavviso alla Regione almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

Nei casi di recesso di cui ai commi che precedono il Concessionario è tenuto alla restituzione della base logistica libera da persone e cose, senza che possa vantare alcuna pretesa.

#### **ART. 14 – SPESE CONTRATTUALI**

Ogni spesa dipendente dalla presente scrittura è posta a carico del concessionario.

#### **ART.15 - PRIVACY**

Ai sensi e per gli effetti della normativa vigente sulla tutela dei dati personali ai fini della privacy, si rimanda a quanto già previsto nell'avviso richiamato in premessa.

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

#### **ART.16 – FORO COMPETENTE**

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

#### **Art. 17 – IVA E REGISTRAZIONE FISCALE**

Tutte le spese inerenti la stipula della presente convenzione, ivi comprese quelle relative all'imposta di bollo e di registrazione, sono a carico del Concessionario. Le Parti dichiarano espressamente che alla presente concessione, si applicano le norme previste dal D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e successive modifiche ed integrazioni, istitutivo dell'imposta sul valore aggiunto e, pertanto, richiedono la registrazione in misura fissa ai sensi dell'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e successive modifiche ed integrazioni.

E richiesto io, Ufficiale Rogante, ho ricevuto il presente atto, da me letto alle Parti che su mia domanda, dichiarano di approvarlo incondizionatamente e senza riserve di sorta e che in mia presenza lo sottoscrivono con firma autografa che io acquisisco digitalmente ai sensi dell'art. 52 – bis della L. 16.02.1913, n. 89 e dell'art. 25 del D. Lgs. 82/2005, autenticandone la validità mediante l'apposizione della

mia firma digitale.

La presente convenzione in formato elettronico è stata redatta a norma di legge da persona di mia fiducia ed in parte da me, in un unico originale, depositato agli atti dell'Ufficiale Rogante della Regione e consta di n. ... facciate intere oltre la presente per n. ... righe di carta uso bollo, debitamente regolarizzata con modalità telematica, a norma del D.P.R. n. 642/1972 come modificato dal D.M. 22 febbraio 2007.

Per il Concessionario,

Per la Regione, Maria Balsamo