

SEDE LEGALE E AMMINISTRATIVA

Via Pietro Tuzi, 7 – 06128 PERUGIA
 Tel. 075.5145711 – mail: info@afor.umbria.it
 pec: agenziaregionaleforestaleumbria@legalmail.it

**SEDI OPERATIVE**

Perugia – Città di Castello – Gubbio
 Valtopina – Spoleto – Norcia – Terni
 San Venanzo – Orvieto – Guardea

Servizio Bilancio, Ragioneria, Patrimonio, Recupero Crediti, Contenzioso, Demanio

Allegato 8) –

SCHEMA DI CONTRATTO DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZO A FINI ECONOMICI TRAMITE CONCESSIONE IN USO PLURIENNALE DEL COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO COUNTRY HOUSE - VALCELLE - APPARTENENTE AL PATRIMONIO REGIONALE INDISPONIBILE UBICATO NEL COMUNE DI PIETRALUNGA – LOC. VALCELLE

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 e all'Albo Pretorio del Comune di Pietralunga;
- Che con Verbale di gara redatto dalla Commissione appositamente nominata in data _____ viene proposto di affidare in concessione il complesso turistico ricettivo Country House Valcelle sito nel comune di Pietralunga (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

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 complesso turistico ricettivo Country House – Valcelle ubicato nel comune di Pietralunga (PG) costituito dai beni riportati nel prospetto catastale allegato al presente atto.

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 (.....) decorrenti dalla data di stipula del contratto di concessione;

Alla scadenza della Concessione, il complesso turistico ricettivo albergo - ristorante 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 complesso turistico 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 dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione entro trenta giorni dalla sottoscrizione del contratto di concessione ed entro lo stesso mese per gli anni successivi.

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.

In considerazione degli interventi di manutenzione straordinaria necessari per l'avvio dell'attività, 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 del complesso.

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, 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, 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;
- svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, espressamente assumendosi ogni alea economica, finanziaria e temporale al riguardo, le attività di natura strettamente economica, nonché tutte quelle attività utili: a) garantire la fruibilità pubblica della struttura; b) consentire l'innescio di un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui l'immobile è inserito; c) permettere la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, considerato che, in coerenza con i principi dell'iniziativa, il complesso immobiliare potrà accogliere attività economiche turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale,

sociale, sportivo e per la scoperta del territorio di tutela e fruizione dell'ambiente. Il Complesso Turistico è concesso in uso nello stato in cui attualmente si trova ed è stato ritenuto adatto dal concessionario per la propria attività turistico- ricettiva così come dichiarato nell'allegato 3 di presa visione dei luoghi e dei beni immobili del Complesso 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.

- custodire e mantenere gli spazi aperti e i manufatti esistenti.
- 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 ecc..)
- sono interamente a carico dell'aggiudicatario, i seguenti adempimenti:
 - acquisizione delle certificazioni di rispondenza o conformità degli impianti - idrici - igienico sanitari delle unità immobiliari costituenti il Complesso .
 - adeguamento ed acquisizione della certificazione di idoneità locali ed attrezzature per l'attività di ristorazione (preparazione e somministrazione alimenti e bevande).
- l'acquisizione di ogni altra autorizzazione o certificazione necessaria per dare avvio all'attività del Complesso albergo – ristorante san Vito in Monte.

In considerazione dei costi sostenuti per adeguamento impiantistico e altri interventi di manutenzione straordinaria necessari per l'avvio dell'attività, 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 investimento e manutenzione ordinaria inerente la gestione del complesso.

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 complesso immobiliare.

Nello svolgimento delle predette 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.

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.6 (OBBLIGHI DEL CONCEDENTE)

L'Agenzia Forestale Regionale si impegna a realizzare le seguenti opere:

- smantellamento del locale centrale termica con installazione di un nuovo generatore di calore compresi tutti i sistemi di sicurezza e controllo;
- sostituzione delle pompe di circolazione;
- coibentazione delle tubazioni accessibili;
- sistemazione del quadro elettrico generale;
- predisposizione impianto elettrico e/o gas per la cucina;

queste opere saranno sono volte all'adeguamento della struttura alla normativa vigente con l'acquisizione della relativa certificazione di rispondenza, entro tre mesi dalla stipula del contratto di concessione.

ART.7(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.8 (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 turistico, 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.9 (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".
- L'aggiudicatario dovrà inoltre dotarsi di polizza assicurativa per responsabilità civile a garanzia del perimento totale o parziale - compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio e altri rischi accessori – degli immobili oggetto di concessione, con un massimale pari a € 500.000,00 (cinquecentomila/00).

ART.10 (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.11 (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. 12 (SPESE)

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

ART.13 (RINVIO)

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

ART.14 (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. 15 (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. 16 (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, 10,14.

Il Concedente

Agenzia Forestale Regionale

Il Dirigente del Servizio Demanio

Dott. Michele Bazzani

Il Concessionario
