



SIBaTer

Supporto Istituzionale
alla Banca delle Terre

VADEMECUM [Addendum]

Tipologie di contratti per assegnazione a privati di terre comunali

Addendum al Vademecum

Regole e procedure di affidamento a privati di terre comunali

Giugno 2020



IFEL
Fondazione ANCI

 **UNIONE EUROPEA**
Fondo Sociale Europeo
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale


Agenzia per la Coesione Territoriale

pon **GOVERNANCE
E CAPACITÀ
ISTITUZIONALE
2014-2020**

Coordinamento e cura del Vademecum

Francesco Monaco (*Project Manager SIBaTer, Responsabile Dipartimento Fondi europei e investimenti territoriali IFEL*)

Simona Elmo (*Unità di coordinamento SIBaTer, Dipartimento Fondi europei e investimenti territoriali IFEL*)

Apparato descrittivo

Le note esplicative dei capp.1 e 2, gli allegati al cap.2 e l'appendice sono stati elaborati da Giovanni Andreassi (*Esperto Task Force Nazionale SIBaTer*)

Gli schemi di concessione sono stati curati da Claudio Lucidi (*Esperto Task Force Nazionale SIBaTer*)

Editing e revisione bozze

Simona Elmo e Tommaso Ulivieri (*Referente Comunicazione e social media SIBaTer, Dipartimento Comunicazione e Relazioni territoriali IFEL*)

Indice

INTRODUZIONE e PIANO DELL'ADDENDUM

CAPITOLO 1

La Concessione di beni patrimoniali della P.A. in godimento a terzi

Allegati

- *Schema* - Contratto di concessione di fondo rustico
- *Schema* – Contratto di concessione di valorizzazione di un complesso immobiliare tipo borgo antico/turistico con destinazione agro-turistica
- *Schema* – Contratto di concessione/convenzione per l'affidamento a favore di soggetti privati del bene confiscato alla criminalità organizzata facente parte del patrimonio indisponibile del Comune di terreni agricoli siti in

CAPITOLO 2

Affitto agrario o di fondo rustico regolato dalla legge n.203 del 3 maggio 1982

Allegati

- *Schema* - Contratto di affitto di terreno agricolo

APPENDICE

1. Altre formule contrattuali che prevedono la costituzione di diritti reali
2. Attività di contrattualizzazione

INTRODUZIONE e PIANO dell'ADDENDUM

A completamento del *Vademecum* SIBaTer su “Regole e procedure di affidamento a privati di terre comunali”, il presente *Addendum* propone una serie di schemi di contratti di concessione e di affitto di terre comunali, da stipularsi eventualmente a valle della filiera amministrativa (bando/avviso pubblico) che ha portato all'individuazione di un soggetto assegnatario. In appendice vengono sinteticamente individuate tutte le fasi dell'attività di “contrattualizzazione”.

Con questo *Addendum* su “Tipologie di contratti per assegnazione a privati di terre comunali” si arricchisce ulteriormente la “cassetta degli attrezzi” che il Progetto “SIBaTer – Supporto istituzionale alla Banca delle Terre”, a titolarità ANCI-IFEL e finanziato nell'ambito del Programma Complementare al PON *Governance* e Capacità istituzionale 2014-2020, sta progressivamente mettendo a disposizione dei Comuni delle 8 Regioni del Mezzogiorno destinatari degli interventi, sulla base del fabbisogno di supporto espresso dalle Amministrazioni locali e rilevato dalla *Task Force* SIBaTer man mano che vengono realizzate le azioni progettuali.

Il *Vademecum* su regole e procedure ed il suo *Addendum* sulle tipologie di contratti si aggiunge infatti al primo *Vademecum* SIBaTer dedicato al censimento delle terre pubbliche di proprietà dei Comuni, completo di due kit per gli operatori, che propongono una serie di strumenti, atti e procedure, l'uno per ricognizione, censimento e attività di pianificazione su terre comunali, l'altro per ricognizione e coinvolgimento di terreni privati in processi di valorizzazione di beni pubblici.

Sul fronte delle risorse finanziarie, è stata inoltre realizzata una mappatura sugli interventi territoriali dei PSR 2014-2020 con destinatari i Comuni italiani, pubblicata in un *Vademecum* dedicato.

Di imminente pubblicazione un quarto *Vademecum* che traccia le linee guida per la gestione in forma associata della funzione Catasto e del connesso Sistema Informativo Territoriale (SIT).

CAPITOLO 1

La Concessione di beni patrimoniali della P.A. in godimento a terzi

La concessione in uso o godimento di beni patrimoniali della P.A. è indubbiamente lo strumento contrattuale che meglio si adatta al Progetto SIBaTer, permettendo alle Amministrazioni locali interessate di modellare la struttura causale inserendovi tutti gli obiettivi e le priorità individuate sul piano politico, economico e sociale, ovvero gli elementi di rango pubblicistico.

Sul piano normativo, l'accordo si inquadra nell'archetipo dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241.

Come già detto nel *Vademecum* SIBaTer "Regole e procedure di affidamento a privati di terre comunali" (al quale si rinvia), il Codice dei Contratti pubblici di cui al D.lgs. n.50/2016 non va applicato in maniera pedissequa alle concessioni in godimento di beni immobili, ma le sue disposizioni normative possono rappresentare un utile parametro di riferimento per la disciplina del procedimento di scelta del contraente e per la strutturazione di massima del contratto, fermo restando che stiamo parlando di una concessione che si avvicina molto di più al modello dell'affitto piuttosto che al modello dell'appalto di servizi con tariffa rivolta all'utenza.

I principi base da osservare sono sempre quelli della trasparenza, proporzionalità, adeguatezza, differenziazione e rispetto della libertà di concorrenza.

Qui di seguito, a titolo esemplificativo, si riportano i seguenti schemi di concessione:

- Contratto di concessione di fondo rustico
- Contratto di concessione di valorizzazione di un complesso immobiliare tipo borgo antico/turistico con destinazione agro-turistica
- Contratto di concessione/convenzione per l'affidamento a favore di soggetti privati del bene confiscato alla criminalità organizzata facente parte del patrimonio indisponibile del Comune di terreni agricoli siti in

CONTRATTO DI CONCESSIONE DI FONDO RUSTICO

Tra

1) _____, domiciliato per la carica in _____, presso la sede del Comune di _____ con sede in _____, Piazza/Via _____, n. __, codice fiscale n. _____, il quale interviene ed agisce in rappresentanza della stessa nella sua qualità di Dirigente del Servizio Gestioni patrimoniali e logistica del Comune di _____, in forza di quanto disposto dal _____, quale concedente, assistito (**n.d.r. eventuale**) dalla organizzazione professionale agricola, individuata in _____;

2) Sig. _____ nato a _____, il ___/___/___, residente a _____ via _____, C.F. _____, quale concessionario, assistito (**n.d.r. eventuale**) dalla organizzazione professionale agricola, individuata in _____;

Premesso che:

- Il Comune di _____ è proprietario dei fondi di seguito elencati: particelle fondiarie ___/1, ___/2, ___/1, ___/2, _____ in Patrimonio Indisponibile.
- Le particelle fondiarie sono adiacenti (**n.d.r. a titolo esemplificativo**) allo svincolo stradale in corrispondenza all'uscita della galleria a nord del paese compreso tra la e la Si tratta per lo più di terreni incolti costituiti da prati spontanei, attualmente in stato di carenza di manutenzione. Sarà compito del concessionario provvedere allo sfalcio ed alla manutenzione di tali particelle. L'Amministrazione, o soggetti dalla stessa incaricati, dovranno poter sempre accedere alle particelle sopra indicate per le attività di ispezione o manutenzione.
- Il Concessionario dovrà mantenere pulita ed in ordine tutta l'area, anche se non piantumabile, compresa la parte a monte fino al piede del tomo verso la strada _____, in considerazione del fatto che il Servizio Gestione Strade provvede a sfalcare solo la parte inerbita e piana a lato del nastro stradale
- L'area dovrà essere recintata in modo da realizzarne l'accesso esclusivamente a metà del tratto rettilineo che si affaccia sulla _____ previa autorizzazione del Servizio Gestione Strade;
- Intendendo affidare detti fondi in concessione, l'Amministrazione comunale ha autorizzato l'indizione di un'asta pubblica con determinazione di data ___/___/___ con conseguente pubblicazione del bando di gara n. __ prot. ___/___, in esito alla quale è risultato aggiudicatario il Signor _____;

- L'Amministrazione intende stipulare un contratto di concessione per la coltivazione del fondo in deroga alla disciplina di cui alla legge n.203 del 03.05.82, sia per quanto riguarda la durata, l'entità del canone ed i miglioramenti;
- Le parti, intervenute alla stipula del presente contratto, dichiarano di essere a conoscenza della disciplina attualmente vigente in materia di contratti agrari ed in particolare circa le norme della legge n.203/82, che regolano in via residuale la durata, la misura del canone, la disciplina dei miglioramenti, relativa al presente contratto di concessione di beni patrimoniali della pubblica Amministrazione locale ecc...;
- Le parti intendono ora procedere alla definizione del loro rapporto di concessione per utilizzo agrario mediante il presente contratto in deroga alla richiamata normativa di cui alla legge n.203/82 precisando che la validità delle intese raggiunte è riconosciuta dagli artt. 23 e 29 della legge n.11 del 11/02/71, nonché dagli artt. 45 e 58 della legge 203/82.

Tutto ciò premesso, si conviene quanto segue.

Art. 1 Oggetto

Il Comune di _____, come sopra rappresentata, concede in godimento a titolo di concessione per utilizzo agrario al Signor _____, che accetta, i seguenti fondi rustici:

(n.d.r. a mero titolo esemplificativo)

p.f. 1925/1 (millenovecentocinque barra uno) – qualità vigna – classe 5 – superficie 3113 mq- reddito dominicale €14,47, reddito agrario €11,25;

p.f. 1925/2 (millenovecentocinque barra due) – qualità vigna – classe 5 . superficie 201 mq – reddito dominicale € 0,93, reddito agrario € 0,73;

p.f. 1926/1 (millenovecentosei barra uno) – qualità vigna – classe 6 – superficie 187 mq – reddito dominicale € 0,58, reddito agrario € 0,39;

p.f. 1926/2 (millenovecentosei barra due) – qualità vigna – classe 6 – superficie 2743 mq- reddito dominicale € 8,50, reddito agrario € 5,67;

p.f. 1927/1 (millenovecentosette barra uno) – qualità vigna – classe 6 – superficie 3424 mq- reddito dominicale € 10,61, reddito agrario € 7,07;

p.f. 1927/2 (millenovecentosette barra due) – qualità vigna – classe 6 – superficie 448 mq – reddito dominicale € 1,39, reddito agrario € 0,93;

p.f. 1929 (millenovecentonove) – qualità vigna – classe 4 – superficie 184 mq – reddito dominicale € 1,24, reddito agrario € 0,76

p.f. 1930 (millenovecentotrenta) – qualità vigna – classe 5 – superficie 1070 mq – reddito dominicale € 4,97, reddito agrario € 3,87;

p.f. 1931 (millenovecentotrentuno) – qualità orto – classe 3– superficie 2766 mq- reddito dominicale € 25,71, reddito agrario € 11,43.

Il tutto come appare dalla planimetria che, previa sottoscrizione delle parti, viene allegata al presente contratto quale sua parte integrante sotto la lettera _____

Il Concessionario dichiara di ben conoscere le caratteristiche e lo stato di fatto dei fondi, di aver eseguito idoneo sopralluogo e di ritenerli idonei per l'uso agricolo programmato.

Il Concessionario prende atto che le particelle fondiarie _____ tutte in Comune di _____, per una superficie complessiva pari a mq __.____,00 ai sensi del PRG vigente ricadono in Area agricola di pregio **(n.d.r.: eventuale)**

Art.2 Durata

La durata è fissata in anni 20 (venti), con decorrenza dal giorno di sottoscrizione del presente contratto.

Alla scadenza il Concessionario si impegna a restituire i fondi liberi da persone e cose, nella piena disponibilità della parte concedente, senza nessuna pretesa, indennizzi, richiesta, buona uscita, titoli o altro neppure con riferimento ad eventuali migliorie effettuate sui fondi.

E' esplicitamente esclusa la possibilità che il presente contratto possa essere tacitamente rinnovato.

Art.3 Recesso

L'Amministrazione concedente può recedere dal contratto dando preavviso, in forma scritta (pec o raccomandata A.R.), di almeno tre mesi con indennizzo del concessionario per i frutti pendenti dell'annata agraria in corso, se esistenti; il recesso del concessionario può essere fatto, con preavviso di mesi tre (con raccomandata A.R. o pec), in ogni momento senza alcun diritto su frutti pendenti, migliorie o altro.

Art. 4 Canone ed oneri del contratto

Il canone annuo del presente contratto è determinato in deroga agli artt. 8 e seguenti della legge n.203/82, nella somma annua di € (/), da corrispondersi annualmente in unica soluzione nei modi e nei tempi che saranno indicati dall'Amministrazione concedente.

Il ritardo superiore a 2 mesi nel pagamento del canone comporta l'automatica risoluzione del contratto.

Negli anni successivi al primo, il canone di affitto di cui al primo comma sarà soggetto a rivalutazione nella misura stabilita dal competente Servizio provinciale per gli affitti agrari in base alla Legge 3 maggio 1982 n. 203, senza necessità di adozione di specifica deliberazione della Giunta provinciale.

Il Concessionario rinuncia, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della legge 203/1982, sia ad ogni azione di adeguamento o perequazione del canone, sia ad ogni ipotesi di indennizzo per eventuali lavori, spese sostenute e miglioramenti apportati al fondo rustico, ed in generale ad ogni diritto che potesse spettargli in relazione alla predetta legge 203/1982 e/o altra legge in materia di patti agrari che contenesse disposizioni in contrasto con le clausole di cui al presente contratto.

Art. 5 Utilizzo dei fondi e loro restituzione

Con la firma del presente contratto il Concessionario prende in consegna il fondo descritto così come giace. Il Concessionario si impegna a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia, si obbliga a curare la coltivazione dei terreni secondo le regole della buona tecnica agraria, ed in conformità all'offerta presentata in sede di gara, e dovrà costantemente avere cura di non arrecare danno o pregiudizio all'area concessa in utilizzo.

E' compito del concessionario provvedere allo sfalcio ed alla manutenzione di particelle da mantenere a verde. L'Amministrazione, o soggetti dalla stessa incaricati, dovranno poter sempre accedere alle particelle sopra indicate per le attività di ispezione o manutenzione.

E' altresì compito del Concessionario conservare i fondi in ordine e provvedere allo sfalcio ed alla manutenzione degli arbusti insistenti sul tomo lato _____ sino al piede dello stesso, oltre alla manutenzione del verde ed allo sfalcio anche delle altre aree, anche se non coltivate, oggetto della presente concessione.

Il Concessionario, inoltre, dovrà mantenere in perfetta efficienza i canali di scolo affinché le acque non arrivino sulla sede stradale.

L'area sarà recintata in modo da realizzarne l'accesso esclusivamente a metà del tratto rettilineo che si affaccia sulla _____ previo accordo con il Servizio gestioni Strade della _____ di _____.

All'interno della recinzione, su tutto il perimetro dell'area in concessione dovrà essere realizzata una capezzagna utilizzabile anche dal personale dell'Amministrazione, o personale dalla stessa incaricato, che dovesse effettuare attività di ispezione del compendio.

Eventuali opere di miglioria o di trasformazione dovranno essere preventivamente autorizzate in forma scritta dall'Amministrazione ed eseguite con spese a totale carico del Concessionario senza che possa conseguire alcun diritto di indennizzo a favore dell'affittuario per le opere eseguite.

E' fatto divieto al Concessionario di concedere ad altri il godimento, di tutti o parte dei terreni per qualsiasi durata di tempo, a qualsiasi titolo.

Alla scadenza del presente contratto di concessione, il Concessionario dovrà restituire al concedente i terreni descritti all'art. 1 (uno) liberi da persone e da cose, senza alcun diritto ad indennizzo, titolo, buona uscita, richiesta, pretesa o altro, senza obbligo di disdetta, immettendo senz'altra formalità la parte concedente nel pieno possesso degli stessi.

In caso di morte del concessionario la concessione decade, salvo che tra gli eredi vi sia persona che abbia esercitato e continui ad esercitare l'attività agricola sui beni oggetto di concessione. E' obbligo dell'erede comunicare all'Amministrazione concedente, entro 6 mesi dal decesso, la facoltà o meno di subentrare al precedente concessionario, nel qual caso la concessione mantiene la sua durata originaria.

Art.6 Responsabilità

Il Concessionario dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative ai fondi da esso presi in affitto. Il Concessionario manleverà l'Amministrazione contro i danni che a questa possano derivare da

fatto, omissione o colpa, propri o di terzi in genere e lo solleva da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, cose o animali ed enti, derivanti dalla conduzione dei fondi in oggetto, impegnandosi a tenere indenne l'Amministrazione da ogni pretesa, anche giudiziaria, avanzata da terzi che fossero o si ritenessero danneggiati.

Il Concessionario è ritenuto custode di tutte le aree oggetto della presente concessione ivi comprese quelle sulle quali insistono le opere di drenaggio sopra descritte. Sarà cura del Concessionario informare per iscritto l'Amministrazione di ogni e qualsiasi fatto o evento dannoso che si dovesse verificare con riferimento alle opere di drenaggio sopra citate.

Il Concessionario dovrà stipulare idonea polizza di responsabilità civile, a copertura degli eventuali danni a persone, cose o animali che potessero derivare dall'utilizzo e custodia dei fondi da parte dell'Affittuario stesso e/o di terzi o in alternativa integrare la polizza già in essere; in particolare tale polizza dovrà prevedere l'espressa rinuncia della compagnia assicuratrice al proprio diritto di rivalsa nei confronti della di e della relativa Compagnia Assicuratrice, qualora la causa del sinistro abbia origine dall'utilizzo dei fondi e relativo obbligo di custodia da parte dell'affittuario stesso o di terzi.

Art. 7 Modifiche contrattuali

Ogni modifica al presente contratto potrà avere luogo solo con atto scritto e [n.d.r. eventuale: con l'assistenza delle organizzazioni di categoria].

Qualsiasi comunicazione tra le parti dovrà essere effettuata per iscritto ed inviata, a mezzo lettera raccomandata a.r., oppure a mezzo pec ai seguenti indirizzi e recapiti:

- Servizio Gestioni patrimoniali e logistica, Via _____ n. __, _____;
- al seguente indirizzo di posta elettronica: _____@pec.comune.it

Eventuali modifiche a detti recapiti dovranno essere obbligatoriamente comunicate per iscritto all'altra parte in conformità a quanto sopra stabilito.

Art. 8 Norme applicabili

Per quanto non contemplato nel presente contratto di concessione di beni patrimoniali della P.A. e , segnatamente di fondo rustico, si fa riferimento in via residuale alle disposizioni della legge 3 maggio 1982, n. 203 al codice civile, ed alle consuetudini esistenti in materia.

Art. 9 Spese contrattuali e regime fiscale

L'imposta di registro sul canone di concessione e l'imposta di bollo relativa alla stipulazione del presente atto di concessione sono a carico del Signor _____ quale concessionario.

Agli effetti fiscali le parti dichiarano che:

- che il presente atto di concessione è soggetto all'imposta di registro con l'aliquota del 2% sull'importo di € (...../...) inerente al valore dei canoni di concessione riferito al periodo di durata massima (venti anni) del presente atto a partire dal giorno di sottoscrizione del presente contratto,

in base all'art. 5, comma 2), della parte prima della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e successive modifiche.

Art. 10 Controversie e Foro competente

Le parti stabiliscono che in caso di controversie inerenti l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto si dovrà tentare preventivamente una bonaria soluzione. In caso di esito negativo le parti danno reciprocamente atto che il Foro competente in via esclusiva è quello di _____

Art. 11 Disposizioni anticorruzione

Il Concessionario, con la sottoscrizione del presente contratto, attesta, ai sensi dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o

autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi a ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei confronti del medesimo aggiudicatario, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto. La violazione degli obblighi di comportamento comporterà per l'Amministrazione la facoltà di risolvere il contratto, qualora in ragione della gravità o della reiterazione, la stessa sia ritenuta grave.

Art.12 Informativa – D.lgs. 196/03

I dati personali sono trattati nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti per finalità amministrativo contabili, in adempimento al contratto, di cui si è già ricevuto informativa idonea.

Titolare del trattamento è il Dirigente del Servizio Gestioni Patrimoniali e logistica.

Il presente contratto è conservato nella raccolta degli atti della di tenuta presso il Servizio Contratti

I rappresentanti delle Organizzazioni Professionali Agricole (eventuali) confermano e sottoscrivono che quanto stabilito sopra è stato concordato dalle parti da loro rappresentate e pertanto sottoscrivono il presente contratto per confermare la validità ai sensi dell'art. 45 della legge 203/1982.

Redatto in duplice esemplare, letto, accettato e sottoscritto.

_____, li _____

**CONTRATTO DI CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
BORG.....CON DESTINAZIONE AGRO-TURISTICA**

TRA

Il Comune di, codice fiscale/partita IVA n., con sede in,
piazza Municipio 2 , in questo atto rappresentata da, nato ail, domiciliato per
la

carica in, presso il Palazzo Municipale, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio,
ma nella sua qualità di, tale nominato in forza del provvedimento del Sindaco in data
....., nel prosieguo Concedente

E

Il Sig. _____ nato a _____, il __/__/____, residente a _____ via
_____, C.F. _____, ,nel prosieguo
Concessionario

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

Definizioni

Nel presente contratto i seguenti termini avranno il significato ad essi attribuito nel presente articolo:

Attività: valorizzazione e sfruttamento economico del complesso immobiliare da parte del
Concessionario, mediante la ristrutturazione (con eventuale ampliamento), gestione e manutenzione di
un immobile da destinarsi a servizi commerciali;

Bando: il bando di gara pubblicato dal Comune di

Concedente: il Comune di, nel prosieguo anche il Comune o Amministrazione
Comunale; **Concessionario:** l'aggiudicatario del Complesso immobiliare oggetto della presente
Concessione;

Concessione: il presente contratto di concessione disciplinante diritti ed obblighi delle Parti. Il relativo
schema costituisce allegato al Bando;

Determinazione Dirigenziale: il provvedimento del Comune di del
..... mec

c. n°2016..... di
aggiudicazione della gara;

Disciplinare: il documento di gara recante in allegato le Planimetrie, la Scheda Tecnico Patrimoniale e lo schema di Concessione;

Immobile: Il complesso immobiliare Borgo..... in disponibilità del Comune di, sita in Piazza della Vittoria, è costituito Gli immobili sono catastalmente identificati al C.F. del Comune di, sez. A, come meglio individuato nella Planimetria allegata al presente contratto (all. xx) e nella scheda Tecnico-Patrimoniale;

Interventi: gli interventi sulle componenti strutturali, edilizie ed impiantistiche del complesso immobiliare, che il Concessionario si obbliga ad effettuare alle condizioni e nei termini di cui al Disciplinare, indicati e meglio descritti nell'Offerta Progettuale presentata in sede di gara e nell'allegata Scheda Tecnico Patrimoniale;

Offerta Economica: comprendente: a) il canone annuo di concessione offerto; b) l'investimento a mq per gli Interventi che l'offerente si impegna a realizzare, così come risultante dal piano economico finanziario;

Offerta Progettuale: proposta progettuale presentata in sede di gara e costituita da un Progetto Tecnico e da una Relazione Generale. Costituisce allegato xxx alla presente Concessione; **Planimetrie:** le planimetrie che individuano il Complesso immobiliare oggetto della presente concessione di valorizzazione e che costituiscono Allegati xxx alla presente Concessione;

Progetto Tecnico: progetto Tecnico presentato in sede di gara, che costituisce parte dell'Offerta Progettuale ed indica gli Interventi che il concessionario intende realizzare;

Relazione Generale: Relazione, costituente parte dell'Offerta Progettuale, che descrive le linee guida, la tempistica e le modalità organizzative della complessiva operazione di valorizzazione;

Scheda Tecnico Patrimoniale: documento descrittivo che riassume la consistenza, le principali caratteristiche del complesso immobiliare, la destinazione urbanistica ed i principali pesi e vincoli gravanti sul complesso immobiliare nonché le specifiche tecniche del Progetto Tecnico e degli Interventi a carico del Concessionario; la Scheda costituisce allegato al presente contratto (all. x).

Articolo 2 Oggetto

Il Comune di concede in uso per la valorizzazione e l'utilizzazione a scopo commerciale, ex art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito nella L. 23 novembre 2001, n. 410 nonché art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008, la porzione di immobile sito inin, come risultante dalla planimetria inserita al presente atto.

Il complesso immobiliare del Borgo..... censito al C.F. del Comune di sez. quale individuato nelle Planimetrie allegata al presente contratto, si articola in:

- immobile, sito aavente superficie pari a mq;
- immobile, sito aavente superficie pari a mq;
- immobile, sito aavente superficie pari a mq;

Al progressivo realizzarsi degli Interventi, l'oggetto della Concessione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Concessionario si intenderà oggetto della presente Concessione.

Il Complesso immobiliare è concesso e consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto al Concessionario per aver effettuato approfonditi sopralluoghi, visionato i documenti di gara che si intendono qui richiamati, ed aver eseguito idonea *due diligence*.

Il Concessionario pertanto espressamente accetta l'area e i fabbricati ivi insistenti ed ogni loro pertinenza nello stato in cui si trovano, senza poter avanzare eccezione alcuna in ordine allo stato di conservazione e a vizi, difetti o vincoli palesi ed occulti.

Il Comune di non è tenuto ad alcun risarcimento qualora il Complesso immobiliare presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto od in parte l'utilizzo.

Sarà cura del Concessionario provvedere ad allestire il complesso immobiliare con arredi, attrezzature e quant'altro occorra per renderlo idoneo all'utilizzo da questi individuato.

L'esecuzione di opere di miglioria, manutenzione, sgombero, smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione presenti nel Complesso immobiliare rimane a carico del Concessionario.

Al termine dei lavori di ristrutturazione si provvederà ad identificare l'area destinata a spazio ricreativo per i giovani e a modificare il presente atto convenzionale in modo che la concessione definitiva sia riferita alla sola superficie oggetto di attività di carattere commerciale.

Articolo 3 Operazioni di bonifica

Il concessionario si impegna a farsi carico degli eventuali procedimenti di messa in sicurezza, nonché di asportazione e smaltimento di materiali di qualsiasi tipologia che dovessero rinvenirsi nel corso della ristrutturazione senza che ciò comporti oneri per il Concedente.

Articolo 4 Destinazione del complesso immobiliare

Eseguiti gli Interventi, il complesso immobiliare potrà e dovrà essere utilizzato dal Concessionario in conformità a quanto previsto dalla destinazione urbanistica del complesso immobiliare.

Porzione dell'area di mq 1577 messa a disposizione dall'Amministrazione comunale, per una superficie pari a 500 mq dovrà essere riqualificata a cura e spese del concessionario al fine di destinarla ad attività ludico-ricreative per giovani di età compresa fra i 14 e i 18 così come previsto nella proposta progettuale presentata in sede di gara.

Il concessionario si impegna ad effettuare i lavori di riqualificazione dell'intero complesso immobiliare mentre per l'area di 1577 mq si impegna, al termine dei lavori, di riconsegnarla al Comune di che ne disporrà nei modi che riterrà più opportuni.

Per l'area che resterà nelle disponibilità del Concessionario sono ritenuti ammissibili esclusivamente gli

utilizzi e le attività indicati nell'Offerta Progettuale. Il Concessionario si impegna espressamente a realizzare i Servizi presentati nell'Offerta Progettuale.

Il Concessionario dovrà essere munito delle necessarie licenze di esercizio, autorizzazioni, nulla osta e di qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria in relazione all'uso predetto del complesso immobiliare. Ogni modifica rispetto alle Attività/Servizi indicati nell'Offerta Progettuale dovrà essere preventivamente comunicata in forma scritta al Concedente ai fini della relativa autorizzazione. Nel caso in cui non venisse data comunicazione al Concedente delle modifiche alle Attività/Servizi insediati, quest'ultimo potrà esigere la restituzione immediata del complesso immobiliare, restando impregiudicato il risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento; in tal caso il complesso immobiliare dovrà essere riconsegnato entro 30 giorni dalla richiesta, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova, senza che il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo, mediante sottoscrizione di apposito Verbale di Riconsegna nel quale si darà atto dello stato di fatto del complesso immobiliare stesso.

In caso di cessazione della propria attività, il Concessionario si obbliga all'immediato rilascio del Complesso immobiliare.

Ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b), del D.L. n. 351/2001 citato, il concessionario può affidare a terzi, previa autorizzazione del Concedente subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti da parte del soggetto gestore previsti nel Disciplinare di gara per il Concessionario, la gestione delle attività economiche e/o di servizio al cittadino previste nell'offerta progettuale. In tal caso, il Concessionario resta in ogni caso responsabile nei confronti del Concedente di tutte le obbligazioni e gli impegni relativi all'Attività Economica/di servizio gestita da soggetti terzi, sollevando il Concedente medesimo da ogni pretesa del terzo gestore o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione delle Attività affidate al soggetto gestore.

L'eventuale/i soggetto/i gestore/i è/sono tenuto/i ad osservare integralmente e/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal Concessionario con la presente concessione, tutte le norme e le disposizioni vigenti per l'Attività economica/di servizio esercitata, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, ivi comprese le (eventuali) disposizioni e prescrizioni ex D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Per l'intera durata della presente Concessione, entro il 31 dicembre di ogni anno il Concessionario dovrà redigere e produrre al Comune di, una relazione che illustri la situazione complessiva della gestione del complesso immobiliare.

Le parti danno atto che gli impegni di cui al presente articolo sono da considerarsi contrattualmente essenziali e pertanto il loro inadempimento si configura di non scarsa importanza ai sensi dell'art. 1455 c.c. agli effetti dell'eventuale risoluzione del contratto di cui *infra*.

Qualunque violazione dei divieti di cui ai commi precedenti comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'incameramento integrale della cauzione, salvo il diritto ai maggiori danni subiti. In tale caso il Complesso immobiliare dovrà essere riconsegnato, mediante Verbale di Riconsegna, libero da persone e cose, nello stato in cui si trova senza che il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

Articolo 5
Vincoli
(eventuali)

Il complesso immobiliare è soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n°42 articolo __, comma_.

Il concessionario dichiara di ben conoscere ed accettare i vincoli di cui.

Articolo 6
Canone

Il canone annuo per la concessione del complesso immobiliare oggetto del presente contratto è pari ad euro.....ed è costituito da:

- la somma indicata quale canone annuo di concessione nell'Offerta Economica dell'aggiudicatario nella procedura di evidenza pubblica n° /2016,
- IVA se dovuta.

Il canone così determinato sarà soggetto all'aggiornamento in misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale.

L'aggiornamento di cui sopra sarà operato senza necessità di ulteriori comunicazioni al Concessionario.

Fino all'ultimazione dei lavori di rifunzionalizzazione dei beni e comunque non oltre un periodo massimo di 12 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione il canone annuo sarà pari al 10% del canone offerto, ovvero pari a Euro xxxx,xx, per tener conto della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione; successivamente, per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale

Il Concessionario sarà tenuto a corrispondere tale canone a far data dalla sottoscrizione della presente Concessione.

Il canone dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate insieme al rimborso per eventuali oneri accessori e quant'altro a carico del concessionario in base alla legge ed al presente atto.

Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta.

Il mancato pagamento di due rate anche non consecutive costituisce motivo di risoluzione del contratto e dà luogo alla automatica messa in mora del Concessionario anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

Articolo 6

Durata

La Concessione decorre dalla data di sottoscrizione del presente contratto ed avrà durata di anni 15 (quindici) allo scadere dei quali scadrà di diritto, senza necessità di preventiva disdetta.

Sei mesi prima del termine della Concessione sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dello stato dei luoghi e delle componenti edili e impiantistiche dei fabbricati insistenti sul Complesso immobiliare e facenti parte della presente Concessione, le cui risultanze saranno riportate in un verbale, redatto a cura del Concessionario in contraddittorio con il Concedente, al fine di consentire la constatazione dello stato dei luoghi e di manutenzione dei beni. Qualora in tale sede venga constatato uno stato dei luoghi e delle opere non ottimale e tale da comportare necessariamente interventi del Concedente al momento della restituzione del Complesso immobiliare, il Concessionario è tenuto all'esecuzione dei lavori conseguenti entro la scadenza della Concessione. In difetto, il Concedente potrà escutere la garanzia di cui all'art. 17. Alla scadenza della Concessione verrà redatto il Verbale di Riconsegna che dovrà essere sottoscritto dalla Città e dal Concessionario e che dovrà dare atto del verbale redatto i sei mesi precedenti e delle azioni eventualmente intraprese. A partire da quel momento, il Concedente riacquisterà la detenzione del complesso immobiliare con ogni responsabilità di custodia ad essa relativa.

Articolo 8

Esecuzione dei lavori

Il Concessionario dichiara di accettare il Complesso immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, stato perfettamente noto al Concessionario che si impegna ad effettuare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità, anche in relazione a quanto previsto in materia di Sicurezza ai sensi della L. 81/08, a regola d'arte e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche, vigenti, nonché di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i., tutti gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria e straordinaria e le connesse opere indicate nell'Offerta Progettuale presentata in sede di gara e nella Scheda Tecnico Patrimoniale.

In particolare, il Concessionario si obbliga, con la sottoscrizione della presente Concessione, a dare avvio agli interventi previsti nella Offerta Progettuale entro 9 mesi dalla stipulazione della presente Convenzione e concluderli entro 24 mesi dal loro avvio, eventuali proroghe potranno essere autorizzate dal Comune esclusivamente sulla base di giustificati motivi.

Il mancato rispetto di tali tempistiche costituirà motivo di risoluzione contrattuale salvo, come detto, l'autorizzazione del Comune ad eventuali proroghe. In relazione a quanto sopra, il Concessionario dovrà provvedere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, alla stesura di tutte le fasi di progettazione e delle relazioni necessarie per l'inizio dei lavori, da redigersi secondo quanto disposto dalle norme vigenti in materia.

Il Concessionario con la sottoscrizione della presente Concessione, si obbliga, inoltre, a:

1. provvedere alla riqualificazione e riconversione del complesso immobiliare in conformità con quanto previsto nell'Offerta Progettuale presentata in sede di gara, rispettando le prescrizioni di cui all'allegata Scheda Tecnico Patrimoniale;
2. realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli Interventi sul fabbricato esistente sito in, della

superficie pari a mq. 1.557 circa, con un investimento pari ad Euroal netto di IVA, così come previsto nell'Offerta Economica presentata, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;

3. provvedere all'adeguamento delle strutture esistenti atto a conseguire i livelli prestazionali e di sicurezza previsti dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e s.m.i., e alle operazioni di risanamento dei fabbricati esistenti, nonché a garantire la realizzazione di tutti gli impianti e degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari al funzionamento dell'organismo architettonico e delle attività previste. Il costo delle singole voci costituenti l'investimento per opere edili ed impiantistiche dovrà assumere quale base di riferimento il "Prezziario opere edili della Provincia di" anno edito dalla Camera di Commercio di

4. svolgere, a proprio carico e responsabilità, le Attività di gestione del Complesso immobiliare, meglio delineate nel Disciplinare di gara e nella Relazione Generale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;

5. dare inizio alle Attività di gestione del Servizio commerciale entro tre mesi dal collaudo delle opere;

6. realizzare gli Interventi e le Attività/Servizi previsti nell'Offerta Progettuale presentata in base a principi di salvaguardia ambientale, anche in assenza di indicazioni negli strumenti urbanistici e nel regolamento edilizio;

7. provvedere, a far data dalla stipula della presente Concessione o dalla data di consegna anticipata del complesso immobiliare, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla custodia, vigilanza, alla manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso immobiliare e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, al conseguimento dell'agibilità definitiva e all'uso del complesso immobiliare, nonché ad ogni altro onere gravante sul medesimo;

8. assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di ogni stadio progettuale previsto dalla normativa vigente da parte delle competenti Autorità, compresi eventuali nulla osta per vincoli di tutela gravanti sul complesso immobiliare, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli Interventi, necessari per la riqualificazione e riconversione del compendio, e per l'esercizio delle Attività di gestione del Complesso immobiliare, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le Attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni, in particolare l'agibilità dei locali, e comunque aver adempiuto a quanto prescritto *ex lege*;

9. assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio l'esecuzione delle opere previste dall'Offerta Progettuale, la Direzione dei Lavori, il Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ed Esecuzione (l. 81/08), l'ottenimento delle certificazioni e delle dichiarazioni di conformità delle lavorazioni svolte nonché tutti gli oneri in capo al Committente dei lavori;

10. presentare le pratiche per avere il titolo edilizio e pagare i corrispondenti contributi di costruzione, oneri e spese accessorie per la presentazione delle pratiche;

11. avvalersi, per la redazione della progettazione tecnica, di un professionista, ovvero di un gruppo di progettazione, dotati di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, nell'ambiente, con esperienza in interventi di recupero e valorizzazione similari effettivamente realizzati;

12. avvalersi per l'esecuzione degli Interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, esclusivamente di

imprese qualificate all'esecuzione di detti Interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, e dotate dei necessari attestati di certificazione previsti dalla vigente normativa;

13. osservare e/o far osservare, manlevando espressamente il Concedente da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, all'impresa esecutrice degli Interventi, tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dagli Interventi stessi;

14. esibire al Comune di e agli Enti competenti la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli Interventi e la corretta esecuzione degli stessi;

15. procedere alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale del complesso immobiliare senza possibilità di sollevare eccezioni o riserve;

16. procedere, ove occorrente, allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi;

17. esercitare la facoltà d'uso e di godimento del complesso immobiliare per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso convenuta e nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni di cui al Disciplinare di gara, alla Scheda Tecnico Patrimoniale e alla presente Concessione;

18. mettere a disposizione del Comune di gli eventuali spazi e servizi previsti dall'Offerta Progettuale presentata destinati alla pubblica fruibilità del complesso immobiliare; le modalità di fruizione degli stessi saranno da concordarsi con le strutture comunali e dovranno essere oggetto di successivo convenzionamento;

19. produrre, al termine degli Interventi, l'Attestato di Prestazione Energetica;

20. provvedere a propria cura e spese al frazionamento catastale del complesso immobiliare e ad ogni ulteriore adempimento catastale che si renda necessario;

21. farsi carico di tutte le imposte, tasse, tariffe, qualora dovute. Il Concessionario assume il ruolo di committente e responsabile dei lavori ai sensi del d.lgs.81/2008 e s.m.i. Il Concessionario, prima dell'inizio dei lavori, si impegna a comunicare al Comune di il nome e la ragione sociale della ditta/e esecutrice/i e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire.

In ogni caso l'impresa di costruzione che eseguirà i lavori, oltre a dover risultare in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali, dovrà possedere i requisiti della vigente normativa antimafia e dovrà osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel d. lgs. 81/2008 e s.m.i. L'osservanza di quanto sopra potrà essere verificata in qualsiasi momento dal Concedente, che potrà richiedere all'impresa tutta la documentazione occorrente. Il Concedente resta comunque estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il Concessionario ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del Concedente. A tal fine il Concessionario manleva il Concedente da ogni responsabilità al riguardo.

Il Concessionario si obbliga altresì ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura dei lavori. L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione redatta dal Concessionario.

Sono altresì a carico del Concessionario gli ulteriori lavori necessari in relazione all'uso specifico cui il Complesso immobiliare è destinato, in relazione a eventuali nuove normative che dovessero entrare in

vigore in corso di rapporto.

Eventuali modificazioni all'Offerta Progettuale dovranno essere preventivamente assentite dal Concedente. A tal fine dette modifiche dovranno essere sempre preventivamente e formalmente trasmesse, per il parere di competenza, al Comune di – Servizi Finanziari e Patrimoniali – Servizio Patrimonio.

Il Concessionario è tenuto a comunicare al Comune di – Servizi Finanziari e Patrimoniali – Servizio Patrimonio la data di inizio e termine dei lavori e a trasmettere alla stessa copia della progettazione, per il necessario nulla osta patrimoniale. Il concessionario dovrà altresì trasmettere copia dei progetti, definitivo ed esecutivo, debitamente approvati dagli organi Competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera, la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli Interventi e le certificazioni necessarie (es. verbali di collaudo, agibilità, conformità impiantistica ed energetica) e di ogni altra documentazione che venisse richiesta dal Concedente.

In caso di inadempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune potrà esigere la restituzione immediata del Complesso immobiliare oggetto della presente Concessione, restando impregiudicato il diritto ad escutere le cauzioni di cui *infra* nonché al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

In ogni caso il Concessionario è tenuto per le opere realizzate nei confronti del Comune di alla garanzia e agli obblighi di cui agli artt. 1667, 1668 e 1669 cod.civ.

Articolo 9

Ulteriori impegni a carico del Concessionario

Il concessionario si impegna inoltre a:

- ottemperare a quanto previsto dal Codice Etico ed il Codice di comportamento della Città di La violazione anche di uno solo dei predetti codici potrà comportare la risoluzione della presente Concessione. Il predetto codice è reperibile al seguente indirizzo:.....

Articolo 10

Manutenzione e pulizia

Il Concessionario dovrà provvedere, a far data dalla stipula della presente Concessione a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla custodia, vigilanza, alla manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso immobiliare, e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità definitiva e all'uso del complesso immobiliare, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sullo stesso.

Tutti gli interventi e/o sostituzioni necessari ed opportuni dovranno essere effettuati dal Concessionario con tempestività, responsabilità ed accuratezza, anche in mancanza di segnalazioni del Comune. Nel caso in cui il Comune rilevi la necessità degli interventi in parola, ne darà immediata segnalazione al Concessionario il quale avrà l'obbligo di provvedere con tempestività. In caso di inadempimento il Comune potrà eseguire direttamente tali interventi con addebito al Concessionario di tutte le spese o con escussione di quota parte della garanzia di cui all'art 17.

Saranno altresì a carico del Concessionario gli interventi di manutenzione straordinaria conseguenti ad eventi eccezionali o imprevedibili quali, a titolo esemplificativo, terremoti, alluvioni, crolli per neve, attentati o atti di terrorismo.

In caso di inadempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune potrà esigere la restituzione immediata del complesso immobiliare oggetto della presente concessione, restando impregiudicato il diritto ad escutere la cauzione di cui *infra* nonché al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Fatti in ogni caso salvi tutti gli oneri ed obblighi predetti, la Città di potrà in ogni tempo eseguire, sia all'esterno che all'interno del Complesso immobiliare, tutte le riparazioni e installare tutti gli impianti che ritiene opportuni a suo insindacabile giudizio, nonché qualunque opera di abbellimento e di restauro del complesso immobiliare stesso senza obbligo di compenso di sorta a favore del Concessionario, a condizione che non si arrechi impedimento alle attività svolte dal Concessionario all'interno del Complesso immobiliare.

Articolo 11

Nuove opere, addizioni, migliorie, riparazioni

Nessuna miglioria, addizione od innovazione potrà essere fatta dal Concessionario senza il preventivo assenso del Comune di concedente.

Tutte le nuove opere, le addizioni, le migliorie e le riparazioni realizzate dal Concessionario sul Complesso immobiliare oggetto della presente Concessione sono acquisiti in proprietà dal Comune dal momento della loro esecuzione, senza che il Concedente sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo, indennità o risarcimento a qualsiasi titolo e senza che il Concessionario possa eccepire la compensazione tra miglioramenti e danneggiamenti che il Complesso immobiliare abbia subito, ciò anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 cod. civ.

Articolo 12

Risoluzione

Il Concedente potrà risolvere la presente Concessione, oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, mediante comunicazione al Concessionario inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, nei seguenti casi:

- (i) frode o grave negligenza nell'esecuzione degli obblighi stabiliti dalla presente Concessione e nell'adempimento di quanto disposto dal Disciplinare di Gara e nell'Offerta Progettuale e/o Economica, da parte del Concessionario ed, in particolare, riscontro di gravi vizi o ritardi nell'osservanza dei termini stabiliti per la presentazione della progettazione e per l'esecuzione delle opere;
- (ii) Cessione del contratto, fatta eccezione per quanto indicato all'art. 17
- (iii) gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza.
- (iv) mancata esecuzione degli Interventi previsti nell'offerta Progettuale entro i termini previsti dal disciplinare e per cause imputabili al concessionario

Nei casi di cui sopra, il Concedente potrà risolvere la Concessione ai sensi dell'art. 1453 codice civile, in

base alla seguente procedura:

il Concedente sarà tenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 codice civile, ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario sarà tenuto, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza. Trascorso inutilmente tale termine il Contratto sarà risolto di diritto.

Qualora il Concessionario sia inadempiente agli obblighi di cui al presente Contratto e, in ragione dell'entità dell'inadempimento, non sussistano i presupposti per la risoluzione della Concessione ai sensi del presente articolo, o il Concedente non intenda procedere alla risoluzione della Concessione, si applicherà la seguente procedura:

il Concedente provvederà ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario dovrà presentare le proprie contro-deduzioni ovvero porre rimedio all'inadempimento entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della suddetta contestazione; nel caso di mancato accoglimento delle contro-deduzioni del Concessionario ovvero nel caso in cui l'inadempimento persista, il Concedente potrà applicare, in ragione della gravità dell'inadempimento, una penale da euro 500,00 ad euro 1.000,00 per ciascuna violazione, fermo restando che per la stessa violazione, di volta in volta contestata, l'importo complessivamente dovuto a titolo di penale è cumulabile entro il limite di euro 20.000,00 e fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno.

In tal caso, qualora la penale non venga corrisposta a seguito di formale richiesta del Concedente, lo stesso potrà escutere le garanzie di cui al successivo articolo 17 fatto salvo, come sopra indicato, il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni e l'obbligo del Concessionario di reintegrare la relativa garanzia per l'intero ammontare.

Articolo 13 Responsabilità

Il Concessionario è custode del Complesso immobiliare dato in concessione, ed esonera espressamente il Comune di da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo secondo la vigente normativa, in particolare ex artt. 2050 e 2051 cod. civ.

Il concessionario dovrà, pertanto, provvedere a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla custodia e vigilanza del Complesso immobiliare stesso. Il Concessionario terrà l'Amministrazione Comunale indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare al Comune da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

Il Concessionario dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla Concessione del Complesso immobiliare stesso nei confronti di persone o cose. Il Concessionario si assume altresì ogni responsabilità, sia civile che penale, che possa derivare in dipendenza dei lavori svolti sul Complesso immobiliare e assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ.;

si impegna inoltre ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e

dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica. E', inoltre, a carico del Concessionario ogni intervento necessario di adeguamento alle vigenti norme e misure di sicurezza e ogni onere e responsabilità connessi per le incombenze ed adempimenti previsti dal Decreto Legislativo 81/2008 e s.m.i.

Articolo 14 Accertamenti

I funzionari dell'Amministrazione Comunale, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere, previo avviso anche telefonico al Concessionario, nel Complesso immobiliare dato in concessione per effettuare verifiche e controlli sull'esecuzione dei lavori e sulla gestione dell'Attività, nonché accertamenti e operazioni nell'interesse dell'Amministrazione Comunale.

Le eventuali verifiche e controlli potranno anche essere effettuati in contraddittorio con il Concessionario.

Articolo 15 Spese

Il Concessionario provvederà a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli Interventi, che per il successivo svolgimento delle Attività, tenendo indenne il Concedente da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

Sono pertanto interamente a carico del Concessionario le spese relative ai consumi delle sopra citate utenze, all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei relativi contatori/misuratori, oltre a tutte le tasse e imposte dovute.

Alla scadenza della Concessione, il Concessionario dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà del Concedente di richiedere il subentro.

Articolo 16 Assicurazioni

Il Concessionario si impegna a stipulare presso primarie compagnie di assicurazione apposite Polizze Assicuratrici di seguito riepilogate:

1. Polizza assicurativa a coperture del rischio da responsabilità civile terzi in ordine allo svolgimento di tutte le attività di cui alla Concessione. In particolare detta polizza dovrà tenere indenne il concessionario, durante tutto il periodo della Concessione, per i danni cagionati a terzi, ed al proprio personale, per morte, lesioni personali e per danneggiamento a cose, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta. Il massimale della polizza assicurativa di cui sopra deve essere non inferiore ad € (.....i/00) per ogni sinistro.
2. Polizza assicurativa Incendio comprensiva di garanzie catastofali (terremoto, allagamenti, sovraccarico neve, etc.).

Nelle polizze sopra indicate il numero degli "assicurati" dovrà risultare espressamente, nel numero degli Assicurati, oltre al Concessionario, anche il Comune di

Si precisa, infine, quanto segue:

a) Le polizze di cui sopra dovranno contenere una clausola di vincolo in favore del Concedente, per tutta la durata della Concessione, del seguente tenore: "In relazione alla Concessione stipulata in data ----- tra il Comune di e-----in qualità di Concessionario, la presente polizza è vincolata a tutti gli effetti a favore del Comune di e pertanto la Compagnia Assicuratrice si obbliga, per tutta la durata della polizza:

1) a riconoscere detto vincolo come l'unico a essa dichiarato e da essa riconosciuto;

2) a notificare tempestivamente al Comune di, Servizio affari legali, appalti, contratti e assicurazioni, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale mancato pagamento del premio, nonché il mancato rinnovo ovvero la scadenza della polizza stessa, e a considerare valida a tutti gli effetti la presente polizza fino a quando non siano trascorsi sessanta giorni dalla data in cui la lettera raccomandata di cui sopra sia stata ricevuta dal Comune di stesso;

3) a non apportare alla presente polizza nessuna variazione sostanziale se non con il consenso scritto del Comune di e a notificare alla stessa tutte le circostanze che menomassero o che potessero menomare la validità della presente polizza;

4) a conservare il presente vincolo inalterato, nonché a riportarlo nelle eventuali nuove polizze che dovessero sostituire la presente fino alla scadenza della Concessione".

b) le polizze dovranno altresì contenere clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti del Concedente, suoi Amministratori e Dipendenti;

c) qualora il Concessionario disponga di polizze stipulate in precedenza, conformi a quanto indicato, potrà ottemperare agli obblighi di cui ai punti 1) 2) e 3) corredando le medesime di appendice di vincolo per tutta la durata della concessione in favore del Comune di

d) i rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Concessionario.

Il Concessionario all'atto della stipula del presente contratto consegna copia delle polizze unitamente alla quietanza del pagamento del premio. Sarà cura del Concessionario inviare le successive quietanze.

Art 17

Fusione, cessione/affitto d'azienda ed altre fattispecie. Subentro di terzi

1) La modifica soggettiva del concessionario è consentita unicamente nel caso in cui al Concessionario iniziale succeda, in via universale o particolare, a seguito di ristrutturazioni societarie, comprese rilevazioni, fusioni, acquisizione o insolvenza, un altro operatore economico che soddisfi i criteri di selezione qualitativa stabiliti nell'avviso di gara e purché ciò non sia finalizzato ad eludere l'applicazione

della normativa vigente in materia di concessioni, fatta salva in ogni caso l'autorizzazione del Comune di

2) Il Concessionario è tenuto a dare pronta comunicazione al Comune di di ogni evento che possa determinare l'applicazione di quanto previsto al comma che precede.

Articolo 18 Garanzie

Il Concessionario, contestualmente alla stipula del presente contratto, presta, a garanzia della corretta esecuzione degli Interventi di recupero, una cauzione di Euro __, pari al 10% dell'ammontare dell'investimento previsto nell'Offerta Economica presentata in sede di gara. Tale cauzione dovrà avere una scadenza non inferiore a 5 anni dalla data di sottoscrizione della presente Concessione, previo svincolo da parte del Comune di a seguito della verifica di esecuzione dei lavori effettuata dal Servizio Comunale competente successivamente alla formale dichiarazione di fine lavori da parte del concessionario.

Il Concessionario presta altresì cauzione di durata annuale a garanzia degli obblighi tutti assunti con il presente contratto di ammontare di euro __, pari a una annualità del canone annuale complessivo della presente concessione.

Il concessionario si impegna a rinnovare detta cauzione, in assenza di svincolo, ogni cinque anni, per tutta la durata della concessione.

Detta cauzione verrà restituita alla scadenza contrattuale, unitamente agli interessi legali sino ad allora maturati (se in contanti), solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario.

In tutte le ipotesi di decadenza previste nella Convenzione e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del concessionario, il Comune di incamererà le cauzioni senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

Entrambe le cauzioni (cauzione a garanzia della corretta esecuzione degli Interventi e cauzione definitiva) dovranno essere prestate mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348. Detta fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di entro quindici giorni, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. della facoltà di cui all'art. 1957 2° comma c.c.

Ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della concessione ai sensi dell'art. 1957 c.c..

Il Comune di resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla garanzia l'ammontare dei danni riscontrati nel Complesso immobiliare ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto. Copia delle fideiussioni/polizze assicurative vengono allegati al presente atto.

Articolo 19
Spese di Contratto

Le spese del presente Contratto, ivi compresa la eventuale relativa trascrizione, l'imposta di registro, bollo e tutte quelle consequenziali, sono interamente a carico del Concessionario.

Articolo 20

Modificazioni al Contratto e Foro Competente

Ogni modifica al presente contratto (all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti) dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta. Eventuali acquiescenze o tolleranze della Città di non costituiranno, in alcun caso, modifiche contrattuali.

Nel caso in cui dovessero insorgere controversie in ordine all'interpretazione o all'applicazione del presente contratto di concessione sarà competente il Tribunale amministrativo regionale di ??? in sede di giurisdizione esclusiva.

Articolo 21
Revoca della concessione

Il Comune di si riserva la facoltà di revocare la concessione per sopravvenute improrogabili e motivate esigenze di pubblico interesse previa corresponsione di un equo indennizzo, ai sensi degli art. 21 quinquies e 21 sexies della legge 241 del 7 agosto 1990

Articolo 22

Elezione di domicilio e comunicazioni

Per gli effetti della presente Concessione, il Concessionario elegge il proprio domicilio presso,,

Tutte le comunicazioni da effettuarsi in dipendenza del presente contratto, se non diversamente specificato, dovranno essere effettuate per iscritto e dovranno essere inviate per lettera e anticipate via fax o email; le medesime si riterranno correttamente eseguite se inoltrate agli indirizzi delle parti di seguito indicati o a quelli che verranno successivamente comunicati dalle stesse.

CONTRATTO DI CONCESSIONE/CONVENZIONE PER L’AFFIDAMENTO A FAVORE DI SOGGETTI PRIVATI DEL BENE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA FACENTE PARTE DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE DI “TERRENI AGRICOLI SITI IN

L’anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in tra:

1. Il Comune di (che in seguito verrà denominato “concedente”) nella persona del Responsabile dell’Area

_____, dott. _____, che interviene nel presente atto in nome, per conto e nell’interesse del Comune di , codice fiscale____-, in virtù dell’art. 107 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali;

2. L’ Ente/l’Associazione /La Soc. Cooperativa Sociale “ _____” e/o altro soggetto

_____ (che di seguito verrà denominato “cessionario”) con sede a _____),

(C.F. e P.IVA: _____), di seguito denominata anche “cessionaria”,

rappresentata dal Legale Rappresentante

Sig. _____ nato/i

a _____ il ___/___/___

a C.F.: _____ o di altro soggetto in qualità di presidente _____ ;

Premesso che

-con precedente Decreto Prefettizio n. 2010 - 0018420 veniva trasferito al patrimonio indisponibile del Comune di il bene confiscato alla mafia sito in C.da ___ e C.da Cottonaro distinti catastalmente nel modo seguente:

1.

CONTRADA	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie

2.

CONTRADA	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie

- la Giunta Comunale con atto n. _____ del _____, ha manifestato la volontà di concedere il bene a soggetti privati a seguito di procedura di evidenza pubblica, impartendo apposita Direttiva al _____;

- con espressa dichiarazione il presidente e/o legale rappresentante, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, ha attestato:

1. la natura giuridica dell'ente è _____

2. di accettare espressamente ed integralmente il presente contratto di concessione in comodato d'uso gratuito con il Comune di _____;

3. di non aver riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione delle capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

4. di aver preso visione dell'immobile oggetto del contratto per il quale chiede la concessione e di aver preso piena cognizione di tutte le circostanze generali e particolari che possano influire sull'espletamento del progetto;

5. di essere obbligato a comunicare costantemente ed immediatamente al Comune qualsiasi variazione della compagine sociale e/o del personale da impiegare nell'attività relativa al progetto da realizzare;

- Vista l'informazione antimafia

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La presente convenzione, di cui la premessa costituisce parte integrante e sostanziale, ha ad oggetto la disciplina, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 48, co. 1, lett. c) del D.Lgs. 159/2011, del rapporto concessorio relativo al bene appresso meglio specificato:

“Bene immobile confiscato alla criminalità organizzata facente parte del patrimonio indisponibile del Comune di _____ sito in C.da _____ e C.da _____ distinto catastalmente nel modo seguente:

1.

CONTRADA	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie

2.

CONTRADA	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie

Il bene sopra descritto viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come già noto e nello stato di fatto e di manutenzione accettato dalla parte concessionaria.

ART. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE E CONSEGNA

La durata della concessione d'uso viene fissata in anni _____ dalla sottoscrizione del presente atto. E' esclusa la possibilità di rinnovo o proroga in forma tacita o esplicita salva la eventuale *prorogatio* nelle more della individuazione del nuovo Concessionario. Il bene verrà consegnato successivamente alla stipula del presente contratto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, che ne descriverà lo stato di fatto ai fini della restituzione dello stesso al termine della concessione.

ART. 3 – USO DEL BENE CONCESSO

Il concessionario si impegna a utilizzare il bene concesso con il presente atto per la realizzazione di attività sociali senza fine di lucro rivolte al territorio comunale anche al fine di rafforzare la cultura della legalità.

In particolare il concessionario si impegna a destinare l'immobile come da progetto proposto ed in coerenza con gli obiettivi statutari.

Tali attività verranno svolte dal concessionario attraverso la propria struttura organizzativa e comunque sempre sotto la propria diretta responsabilità, ed in diretto e costante rapporto con il Concedente, il quale dovrà essere costantemente informato dell'attività svolta.

ART. 4 – OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Nel contratto, indipendentemente dal tipo di attività che si dovrà svolgere sul bene concesso, saranno previsti a carico del concessionario i seguenti obblighi:

- a) l'obbligo dell'utilizzo e dell'eventuale recupero del bene concesso esclusivamente per la realizzazione dell'attività di cui alla proposta progettuale;
- b) l'obbligo di tenere costantemente ed immediatamente informato l'Ente concedente dell'attività svolta, con scadenza annuale;
- c) l'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa contro tutti i rischi che possano gravare sull'immobile, compresi quelli derivanti da atti vandalici, e per responsabilità civile;
- d) l'obbligo di attivare apposita polizza fidejussoria a copertura della integrità dei beni che hanno un valore economico significativo;
- e) l'obbligo di richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività e ad ottemperare alle disposizioni di legge in materia;
- f) l'obbligo di rispettare le norme in materia di lavoro, assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro;
- g) l'obbligo di informare immediatamente l'Ente in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato e la natura dello stesso;
- h) l'obbligo a mantenere inalterata la destinazione del bene concesso;
- i) l'onere delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, ivi comprese le spese per la messa a norma dei locali, la cui esecuzione è comunque subordinata all'acquisizione di apposita autorizzazione sugli interventi da parte del concedente, ove non siano di ordinaria manutenzione;
- j) l'onere delle spese per le utenze necessario alla gestione dei locali;
- k) l'obbligo di trasmettere annualmente, con nota scritta, l'elenco dei soci, degli amministratori e del personale proprio impiegato a qualsiasi titolo per l'espletamento delle attività sui beni concessi e a comunicare immediatamente ogni eventuale variazione;
- l) l'obbligo di trasmettere, annualmente, all'Ente copia dei bilanci relativi all'ultimo esercizio chiuso completi degli allegati di legge nonché una relazione dettagliata sull'attività svolta dalla quale si evincano i risultati raggiunti;
- m) l'obbligo di esporre nei beni concessi una o più targhe di dimensioni cm 30 x cm 60 di metallo color bianco con scritta rossa sulla quale dovrà essere apposta, oltre allo stemma del Comune di in alto al centro, e il numero della concessione, anche la seguente dicitura: " Bene, confiscato alla mafia, del patrimonio del Comune di.....";
- n) l'obbligo, volto alla promozione dell'immagine del territorio del concedente, di inserire nel materiale divulgativo relativo ad ogni attività posta in essere attraverso l'uso del bene, e per le finalità previste, lo stemma del Comune di in alto al centro e nel caso si tratti di beni produttivi inserire nelle ceste di raccolta e nelle confezioni di vendita anche la dicitura che si

tratta di "Prodotti provenienti dalle terre, confiscate alla mafia, del Comune di _____";

o) l'obbligo di restituire i beni concessi nella loro integrità come verbale di consegna, salvo il deperimento d'uso. Nel caso in cui si riscontrassero al momento della restituzione i danni relativi al bene concesso in uso, l'amministrazione richiederà al concessionario la immediata messa in ripristino del bene secondo le prescrizioni ed i tempi indicati dal competente ufficio comunale. In caso di mancata ottemperanza l'amministrazione può provvedere in proprio addebitando i costi al concessionario;

p) l'obbligo di trovarsi in regola con la normativa vigente in materia di antimafia.

Il concessionario si impegna, altresì a:

a) vigilare affinché non vengano a determinarsi nuove servitù passive, non vengano alterati e danneggiati i confini ed i diritti in genere del concedente relativi ai beni oggetto di concessione;

b) informare il concedente di qualunque atto o fatto che possa turbarne lo stato del possesso;

c) richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività.

d) Versare una Royalty al Comune di pari ad € 3.000,00 (tremilauero/00) annue. Il pagamento dovrà avvenire a scadenza annuale a partire dalla stipula della Convenzione.

ART. 5 – CONTROLLI SULL'UTILIZZAZIONE ED ACCESSO AI BENI

Il titolare dell'organo competente del concedente o altro personale da lui appositamente delegato può accedere, previa esibizione dei documenti attestanti le rispettive qualità, ai beni concessi per ogni accertamento che si renda necessario al fine di verificarne lo stato, l'utilizzazione ed ogni altro aspetto relativo al rispetto degli obblighi di cui al precedente art. 4.

ART. 6 – DIVIETO DI CESSIONE DEI BENI CONCESSI

È fatto assoluto divieto al Concessionario di concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo ed anche solo parzialmente, senza il consenso del concedente.

ART. 7 – MIGLIORIE

Il concessionario non ha diritto a compensi o indennità di sorta per eventuali addizioni o migliorie apportate, a qualsiasi titolo, sui beni concessi, né ad alcun rimborso per le spese ordinarie e/o straordinarie sostenute per servirsi dei beni concessi.

ART. 8– CESSAZIONE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE: REVOCA – DECADENZA E RISOLUZIONE.

Oltre che per scadenza naturale, la concessione può cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento. Viene pronunciata la decadenza della concessione e risolto ipso iure il contratto, previa diffida a provvedere/adempiere nel termine di quindi giorni, nei seguenti casi:

1. Mutamento dell'uso pattuito per i beni concessi;
2. Mancata o difforme esecuzione del progetto assentito;
3. Esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione del concedente;
4. Venire meno della soggettività giuridica in capo al soggetto concessionario; Gravi mancanze o negligenze nella manutenzione;
5. Grave inadempienza del concessionario agli obblighi previsti dal presente contratto.

La concessione in ogni caso sarà dichiarata decaduta, senza l'osservanza di ogni ulteriore formalità, e il rapporto concessorio risolto immediatamente, nei seguenti casi:

- qualora dalle informazioni acquisite dal Prefetto, sulla moralità dei soci e degli amministratori dell'Ente concessionario o sul personale impiegato dallo stesso, a qualsiasi titolo, per l'espletamento delle attività sui beni concessi, dovessero emergere a carico di taluno degli stessi elementi tali da far ritenere possibile che l'Ente concessionario possa subire tentativi di infiltrazione o condizionamenti mafiosi nello svolgimento della propria attività;
- qualora il concessionario dovesse perdere taluno dei requisiti che giustificano la concessione ai sensi del d.lgs 6 settembre 2011 n. 159;
- qualora il concessionario ceda a terzi, anche di fatto, senza alcuna preventiva autorizzazione da parte del concedente, il contratto o costituisca di fatto sui beni concessi diritti o ipoteche di qualsiasi natura;
- qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per l'Ente concessionario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione. I provvedimenti sanzionatori saranno, in ogni caso, adottati dalla Giunta Municipale su proposta del Responsabili dell'Ufficio per i beni confiscati, che ne curerà l'istruttoria;
- qualora il concessionario si renda responsabile di violazioni delle norme in materia di lavoro, assistenza, sicurezza dei lavoratori e previdenza;
- qualora il concessionario sia parte in rapporti contrattuali o convenzionali, per la fornitura di beni e servizi, con individui o organizzazioni le cui caratteristiche o composizione sociale evidenzino forme di condizionamento di tipo mafioso;
- qualora il concessionario non provveda al pagamento, ove dovuti, di imposte, diritti e simili di pertinenza comunali.

Revocata la concessione o pronunciatane la decadenza, i cespiti dovranno essere rimessi nella piena disponibilità del Comune con le opere esistenti su di esso, senza obbligo di indennizzo alcuno, entro il termine stabilito dalla diffida.

Nel caso di inottemperanza dei termini e dei modi indicati precedentemente, il Concedente procederà allo sgombero d'ufficio a spese del Concessionario, senza alcun pregiudizio di ogni altra azione che potesse competere.

ART. 9 - CODICE DI COMPORTAMENTO

Il Concessionario si impegna ad osservare le norme del codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del D. Lgs n. 165 del 30/03/2001, approvato con D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62 nonché le norme del codice di comportamento del Comune di e a farle osservare ai propri collaboratori. La mancata osservanza delle regole di condotta ivi contenute comporta la risoluzione del presente contratto.

ART 10 - DIVIETI

E' fatto divieto, durante l'esecuzione della attività gestionale del concessionario, e per il triennio successivo, di intrattenere rapporti di servizio o fornitura professionali in genere con gli amministratori e i responsabili di posizione organizzativa e loro familiari stretti (coniuge e conviventi).

ART. 11 – RESTITUZIONE DEI BENI

Ai sensi dell'art. 1809 c.c., tenuto conto dei vincoli di destinazione impressi al bene con il decreti di cui in premessa, la restituzione dei beni è tassativamente dovuta: a) alla scadenza; b) in caso di decadenza per inosservanza degli obblighi di cui all'art. 4 o del divieto di cui all'art. 6; c) in caso di perdita, da parte del concessionario, dei requisiti che ne consentono l'assegnazione.

ART. 12 – SPESE CONTRATTUALI ED ALTRI ONERI

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula della presente convenzione sono a carico del concessionario.

ART. 13 – RINVIO

Per tutto quanto non previsto espressamente nel presente atto, le parti fanno riferimento alle disposizioni del codice civile ed alle altre disposizioni di legge in materia.

In, nella Sede Municipale, li _____

Letto, approvato o sottoscritto.

Il Concedente _____

Il Concessionario _____

CAPITOLO 2

**Affitto agrario o di fondo rustico regolato dalla legge
n.203 del 3 maggio 1982**

L'affitto dei fondi rustici è una figura contrattuale disciplinata da una legge speciale che va in deroga al Codice civile e che è stata emanata e via via aggiornata anche per dare attuazione al principio costituzionale degli equi rapporti sociali di cui parla l'art. 44 della Carta costituzionale.

La suddetta legge che regola l'atto di affitto di un terreno agricolo è la legge n.203/1982, si applica anche ai beni pubblici a destinazione agricola e dispone che i contratti che vengono stipulati tra un proprietario terriero e un coltivatore diretto, singolo o consorziato, hanno un valore temporale minimo di 15 anni, ovvero tale contratto una volta stipulato avrà valore quindicennale o maggiore. La stessa durata contrattuale è prevista anche nel caso in cui il terreno agricolo venga affittato ad un conduttore non coltivatore diretto.

La durata contrattuale è invece ridotta a 6 anni per i contratti di affitto cosiddetti "particellari", ovvero aventi ad oggetto una particolare tipologia di terreni agricoli considerati poco rilevanti sia dal punto di vista della produttività che dal punto di vista delle dimensioni.

Lo scopo del legislatore, in entrambi i casi, è quello di far sì che i contratti di affitto di terreni agricoli abbiano una durata tale da permettere una concreta e razionale utilizzazione del fondo, nonché sufficiente per l'organizzazione e la stabilità di un'impresa.

L'autonomia negoziale delle parti risulta spesso compressa dalla legge per ragioni di tutela della parte socialmente debole del rapporto, in genere il coltivatore o affittuario, ma nel caso del Progetto SIBaTer, la posizione delle Amministrazioni territoriali concedenti non possono essere completamente assimilate a quelle dei titolari di una proprietà privata interessati a vivere di rendita.

Ad oggi, l'affitto agrario continua ad essere utilizzato da numerose aziende sanitarie, case di riposo e fondazioni nate con scopi sociali da lasciti testamentari risalenti anche a secoli fa o comunque destinatarie di donazioni. Da non trascurare la giurisprudenza costituzionale che spesso è intervenuta per temperare la rigidità di certe soluzioni adottate dal legislatore.

Qui di seguito si riporta l'esempio di contratto di affitto di terreno agricolo.

CONTRATTO DI AFFITTO DI TERRENO AGRICOLO

Ai sensi dell'art. 15 della Legge 203/82 esente da bollo ai sensi del DPR 31.12.1982 n. 955

L'anno XXXX, del mese di _____, nel giorno XX alle ore _____ nella residenza municipale di XY, avanti di me AB., Segretario generale del Comune di _____, abilitato dalla legge a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa, , si sono costituiti i comparenti:

- Tizio, funzionario comunale, nato il ?? ???? a ?????, il quale interviene non in proprio, ma in qualità di responsabile del servizio tecnico del Comune di _____, cod. fisc. _____, di seguito indicato come "Comune" o "l'Amministrazione" o "l'A.C.";
- Caio, imprenditore, nato a _____ il ___/___/___, residente in _____, il quale interviene non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della società agricola ecc. ecc.

Dell'identità personale e della capacità di agire dei suddetti comparenti io Segretario rogante sono personalmente certo.

PREMESSO CHE:

(richiamare i provvedimenti che hanno autorizzato la stipulazione.....)

Si conviene e si stipula quanto segue

1) il Comune di _____, come sopra rappresentato, di seguito indicato come "Concedente", nella sua qualità di proprietario, concede in affitto i terreni catastalmente identificati nel foglio Z, mappale W (descrivere brevemente i confini);

2) La società agricola _____ di seguito indicato come "Affittuario", dichiara di accettare l'affitto alle condizioni pattuite, di conoscere i terreni e di ritenerli idonei all'uso pascolativo. Nel caso di pascolo caprino, nei boschi e nei terreni ricoperti da cespugli aventi funzioni protettive, l'affittuario si impegna a richiedere la preventiva autorizzazione, prevista dall'art.9 del RDL n.3267/1923, all'Autorità territorialmente competente che potrà rilasciarla ai sensi dell'art. __ delle vigenti Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale. L'Affittuario deve rispettare il mantenimento di servitù di passaggio già costituite;

3) L'Affittuario si impegna a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia, si obbliga a curare la coltivazione del terreno secondo le regole della buona tecnica agraria, si impegna altresì a curare la regimazione dello scolo delle acque, la manutenzione ordinaria delle strade poderali, e a salvaguardare le opere presenti sul lotto;

4) Il Concedente resta espressamente autorizzato ad eseguire in qualsiasi momento, anche senza preavviso, interventi conservativi sul patrimonio boschivo mediante sfoltimento, realizzazione di fasce antincendio, interventi di risanamento ambientale o altre operazioni che riterrà opportune, nel rispetto delle prescrizioni di massima e di polizia forestale vigenti;

5) E' fatto divieto all'Affittuario di sub affittare, di concedere ad altri il godimento, di tutto o parte del terreno per qualsiasi durata di tempo, a qualsiasi titolo, di costituire o far costituire servitù passive, di trasferire ad altri il presente contratto, di apporre modifiche allo stato dei luoghi, di attuare addizioni o miglioramenti se non espressamente autorizzati previo accordo scritto tra le parti, di attuare addizioni e miglioramenti se non espressamente autorizzati previo accordo scritto tra le parti che, qualora riguardi interventi selvicolturali e/o di miglioramento pascolo devono essere effettuati secondo le modalità previste dalle vigenti.

Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale e autorizzati dall'autorità competente.

In caso contrario i miglioramenti restano a beneficio del fondo, con l'espressa e dichiarata rinuncia dell'Affittuario ai diritti di legge in materia;

6) L' Affittuario dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative al terreno da essa preso in affitto e dichiara inoltre di assumersi i rischi dei mancati raccolti derivanti da avversità atmosferiche;

7) Il canone, in deroga alla legge 203/82 viene stabilito complessivamente in euro _____ (_____) annui da pagarsi in un'unica soluzione posticipata presso la tesoreria comunale; al canone annuo sopraindicato, per tutta la durata del contratto, non si applica l'adeguamento di cui all'art. 10 della L. 203/82;

8) la durata del contratto, in deroga agli artt. 1 e 22 della legge 203/82 è fissato in ____ (_____) annata/e agraria/e a decorrere dalla data odierna per terminare al ____/____/____ senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della legge 203/82. L'Affittuario si obbliga a tutti gli effetti di legge a riconsegnare nella libera e completa disponibilità del concedente il sopraccitato terreno, libero da persone e cose alla data sopraccitata.

9) Le spese relative alla redazione del presente contratto sono a carico dell'affittuario e per tutto quanto non espressamente previsto dal presente atto, le parti faranno riferimento alle leggi, usi e consuetudini in materia di patti agrari;

10) Ai fini dell'imposta di registro le parti invocano l'applicazione dell'imposta di registro in cifra fissa dato che i corrispettivi sono riscossi dal Comune previa emissione di regolare fattura con Iva (eventuale),

11) per ogni controversia sarà competente il foro di _____, con esclusione di qualsiasi competenza arbitrale. In ogni caso, prima di procedere alla notifica dell'atto introduttivo la parte attrice si impegna a promuovere un tentativo di mediazione presso la C.c.i.a.a. di _____, accettandone sin d'ora il regolamento e le tariffe di mediazione.

Il contratto occupa __ pagine ed è stato da me, segretario rogante, compilato, stampato e letto ad alta voce.

I signori _____ e _____ lo hanno letto e dichiarano di accettarlo, avendolo riscontrato pienamente conforme alla loro volontà ed insieme a me lo sottoscrivono. I documenti citati non sono stati allegati in quanto ritualmente registrati e acquisiti all'archivio corrente della segreteria comunale.

APPENDICE

- 1. Altre formule contrattuali che prevedono la costituzione di diritti reali**
- 2. Attività di contrattualizzazione**

1. Altre formule contrattuali che prevedono la costituzione di diritti reali

L'usufrutto e il diritto di superficie vengono menzionati in questa sede per completezza sistematica ma senza tacere gli inconvenienti legati al ricorso alla costituzione di veri e propri diritti reali di godimento.

Per l'usufrutto si fa riferimento alle caratteristiche di onerosità e rinunziabilità e alla figura che potrebbe risultare non gradita, alla parte concedente, del sub-usufrutto.

Per quanto riguarda il diritto di superficie non va dimenticato l'art. 956 cod. civ. secondo il quale è inammissibile un diritto di superficie sulle piantagioni distinto dalla proprietà del suolo. Una legge del 1971 (la legge n.11, art. 19) stabilì la conversione in affitto agrario dei vecchi rapporti pendenti caratterizzati dalla separazione tra i diritti sul suolo e quelli sulle colture, anche con effetto sui contratti in corso.

Nel 1981, con la sentenza n. 181, la Corte costituzionale dichiarò incostituzionale la retroattività di tale previsione, mostrando una qualche sensibilità per le ragioni della proprietà privata. A parte questa digressione storica si può pensare al diritto di superficie nei casi in cui la proprietà concede all'utilizzatore il diritto di mantenere una particolare infrastruttura sul suolo agricolo o una stabilimento per la lavorazione dei prodotti agricoli.

2. Attività di contrattualizzazione

La stipulazione del contratto avviene davanti ad un notaio (atto pubblico) o segretario comunale (atto pubblico amministrativo), con costi a carico degli assegnatari.

La stipulazione sarà di norma preceduta da una determinazione dirigenziale dell'ente concedente che ripercorre sinteticamente l'*iter* di selezione del contraente e dà conto delle motivazioni dell'assegnazione o aggiudicazione, anche con rinvio o approvazione dei verbali di chi ha esaminato la (eventuale) proposta progettuale o di valorizzazione del compendio immobiliare.

Qui si dà rinvio alle normative di dettaglio e alla prassi invalsa negli studi notarili o nelle segreterie comunali per quanto riguarda i contratti immobiliari. Non vanno dimenticate le norme di vantaggio per le cooperative Onlus e gli enti del Terzo settore che possono beneficiare dell'esenzione dal bollo e del dimezzamento dei diritti di segreteria (vedi norma speciale 9 della Tabella dei diritti di segreteria). Infatti, secondo la tabella D annessa alla legge n.604 del 8 giugno 1962 i diritti di segreteria sono sempre dovuti per: «Avvisi d'asta per alienazioni, locazioni, appalti di cose e di opere, concessioni di qualsiasi natura».

Infine, si ricorda che le eventuali prestazioni di cauzioni o polizze fideiussorie, se richieste nel bando di assegnazione o in base ai patti contrattuali, seguono le regole proprie delle garanzie fideiussorie a favore delle Amministrazioni pubbliche nel senso che l'escussione della garanzia avviene a prima richiesta e senza la previa escussione del patrimonio del debitore principale (contratto autonomo di garanzia).

IFEL Fondazione ANCI
Istituto per la Finanza
e l'Economia locale

Piazza San Lorenzo in Lucina 26
00186 ROMA (RM)
bancadellaterra@anci.it
www.sibater.it