

Allegato 6)

SCHEMA DI CONTRATTO/CONCESSIONE IN USO PLURIENNALE DI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO AGRO-FORESTALE REGIONALE INDISPONIBILE, UBICATO NEL COMUNE DI PIETRALUNGA, DETERMINA DIRIGENZIALE N° _____ DEL _____

L'anno duemilaventiquattro, nel giorno _____ del mese di _____, in Perugia nella sede dell'Agenzia Forestale Regionale dell'Umbria, Via P. Tuzi, 7;

TRA

1) Dott. Michele Bazzani, nella qualità di Dirigente del Demanio e Patrimonio, autorizzato ad intervenire nella stipula del presente contratto in nome e per conto dell'Agenzia Forestale Regionale – Umbria (d'ora in poi A.Fo.R.), C.F. 94143220542 e P.I. 03304640547, ai sensi dell'art.19 comma 1 lettera a) della L.R. n. 18 del 23.12.2011 ed in attuazione del Decreto dell'Amministratore Unico dell'Agenzia n. 259 del 15 luglio 2022 di seguito chiamato concedente;

E

2) Il/la Sig./Sig.ra _____ nato/a a _____ (_____) il _____, in qualità di legale rappresentante della _____ C.F. e Partita I.V.A. n. _____, domiciliato/a nella sede dell'Azienda in _____, Via _____, n. _____, di seguito chiamato concessionario/a,

PREMESSO

- Che la Regione Umbria, con L.R. n. 18 del 23/12/2011, ha istituito l'Agenzia Forestale Regionale;
- Che l'art. 19 comma 1 lettera a) della legge regionale suddetta conferisce all'A.Fo.R. i compiti relativi alla gestione dei beni agro-forestali appartenenti al patrimonio indisponibile della Regione Umbria;
- Che tra i suddetti beni è ricompreso il LOTTO n. 1 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 all'Albo Pretorio dell'Agenzia Forestale Regionale, sito web della Regione Umbria 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 i terreni ubicati nel Comune di Pietralunga Loc. Olmo 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 della

presente concessione/contratto;

- Che il canone annuale stabilito in sede di gara è stato calcolato sulla base dell'osservatorio del mercato immobiliare della Provincia di Perugia validi per l'anno solare 2023;
- Che il concessionario ha provveduto a stipulare specifica polizza fidejussoria e/o deposito cauzionale a garanzia delle obbligazioni contrattuali assunte con il presente atto in favore dell'A.Fo.R. per l'importo di _____;

Tutto ciò premesso, le parti come sopra assistite, stipulano quanto segue:

ART.1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.

ART.2 (BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE)

L'A.Fo.R concede in affitto ad uso residenziale, il fabbricato sito in loc. Olmo nel Comune di Pietralunga, così come individuato nel prospetto e nelle planimetrie allegati al presente atto, a favore del Sig./Sig.ra _____, in qualità di _____, che accetta alle condizioni di seguito riportate:

Il/La Sig./Si.gra _____ in qualità di titolare della _____ di seguito indicato come "Concessionaria", dichiara di accettare l'uso in concessione del fabbricato di cui sopra alle condizioni seguenti, di conoscere l'immobile e di ritenerlo idoneo per uso abitativo.

ART.3 (CUSTODIA)

Il Concessionario si impegna a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia. Il bene viene concesso nello stato di fatto in cui si trova ed il Concessionario si impegna ad utilizzarlo correttamente ed esclusivamente per l'uso per cui viene concesso, sollevando il Concedente da qualsiasi responsabilità derivante dall'uso del bene in parola, e assumendosi l'onere di ogni altra eventuale concessione autorizzativa necessaria alla realizzazione dei lavori ed all'uso del bene.

ART.4 (DIVIETO DI SUBAFFITTO)

È fatto divieto al concessionario di sub-concedere ad altri il godimento, di tutto o parte del fabbricato per qualsiasi durata di tempo, a qualsiasi titolo, di costituire o far costituire servitù passive, di trasferire ad altri il presente contratto, di apportare modifiche allo stato dei luoghi senza la previa autorizzazione scritta dell'Agenzia Forestale Regionale concedente. Il concessionario potrà sub-concedere a terzi dietro autorizzazione della agenzia forestale e previa verifica delle condizioni di sub-concessioni, facendo obbligo al concessionario di utilizzare il fabbricato della presente concessione.

ART.5

(ADDIZIONI, MIGLIORAMENTI, TRASFORMAZIONI, MANUTENZIONE STRAORDINARIA)

1. Le addizioni, miglioramenti, trasformazioni possono eventualmente essere eseguite a cura e a carico del concessionario, ma dovranno essere preventivamente autorizzate dall’Agenzia Forestale Regionale – Umbria.
2. Ogni attività che richieda nulla osta, permessi, autorizzazioni di Enti sarà a carico del concessionario previo assenso dell’Agenzia Forestale Regionale.
4. Il concessionario rinuncia, in ogni caso, a qualsiasi indennità connessa all’aumento di produttività e di valore eventualmente conseguite dal fondo a causa delle opere di cui al precedente comma 1) anche in caso di risoluzione anticipata a qualsiasi titolo del rapporto laddove non autorizzate.
5. Il valore dei lavori o opere realizzate non autorizzate che dovessero permanere sarà acquisito gratuitamente al patrimonio regionale.

ART.6 (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.

ART.7 (CANONE)

1. Il canone annuo di concessione è stabilito in € _____ annui e dovrà essere corrisposto all’Agenzia Forestale Regionale - Umbria dal concessionario in un’unica rata annuale anticipata, di cui la prima entro 10 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto e così per i successivi anni di vigenza contrattuale. Il canone verrà poi ragguagliato per frazione di anno fino al termine dell’anno di scadenza.
2. Il canone annuo è stato rilevato sulla base dell’osservatorio del mercato immobiliare della Provincia di Perugia validi per l’anno solare 2023.
3. 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.

4. Il canone, stabilito a corpo, sarà aggiornato ogni anno, in ragione del 100% della variazione degli indici ISTAT (indice generale) solamente se positivo, ed applicato anche senza necessità di richiesta scritta da parte dell'Agenzia Forestale Regionale al Concessionario.
5. Il mancato pagamento, in tutto o in parte, anche di una sola rata del canone annuale entro i dieci giorni successivi al termine, costituirà automaticamente la messa in mora del concessionario inadempiente, con conseguente facoltà per il concedente di risolvere anticipatamente il contratto.

ART.8 (DURATA)

1. Gli effetti del presente contratto decorrono dalla data di _____ per terminare il _____ senza alcuna necessità di disdetta intendendosi questa data ed accettata ora per allora. Alla scadenza il concessionario dovrà rilasciare il bene immobile oggetto del presente contratto libero da cose, animali e persone, alla piena disponibilità della Regione Umbria senza che lo stesso abbia nulla a chiedere ed a pretendere per il rapporto di concessione esistito. Sei mesi prima della scadenza del contratto di concessione le parti si impegnano comunque a considerare la rinnovazione/proroga del contratto da effettuare con provvedimento formale espresso e qualora ciò sia possibile.
2. In caso di mancato rilascio del fondo, il conduttore si obbliga a pagare a favore di Agenzia Forestale Regionale – Umbria una penale di euro 10,00 per ogni giorno di ritardo nel rilascio, salvo l'eventuale danno ulteriore.

ART.9 – (FACOLTA' DI RECESSO)

Qualora la Regione Umbria abbia la necessità di rientrare in possesso del fabbricato o di una sua parte per le proprie finalità istituzionali o sullo stesso intervengano modificazioni in ordine alla destinazione urbanistica, prima della scadenza contrattuale, potrà richiederne la restituzione dandone comunicazione al concessionario, con preavviso di mesi dodici, mediante lettera raccomandata o pec, senza che il concessionario possa pretendere indennizzi a qualsiasi titolo, salvo il riconoscimento economico delle sole lavorazioni già effettuate oltre i frutti pendenti e l'eventuale restituzione proporzionale del canone per il periodo non usufruito.

ART.10. (RISOLUZIONE)

L'inadempienza da parte del Concessionario di uno dei patti contenuti nel presente schema di contratto di concessione produrrà "*ipso iure*" la sua risoluzione.

Costituiscono espreso motivo di risoluzione, ai sensi dell'art. 1455 C.C. in particolare:

- Il mancato pagamento del canone annuale alla scadenza pattuita;
- La sub-concessione o la cessione a terzi del godimento anche parziale dei beni in uso senza la necessaria preventiva autorizzazione di Afor Umbria, la cessione del contratto oltre che la costituzione di servitù di qualsiasi genere;

- Il mutamento di destinazione d'uso dei beni, nonché l'utilizzo degli stessi in violazione delle modalità di gestione sopra stabiliti;
- La realizzazione di opere e/o interventi di miglioramento, innovazione addizioni e trasformazioni senza il preventivo consenso scritto dall'A.Fo.R. come sopra stabilito.

ART.11. (SPESE DI REGISTRAZIONE)

La registrazione e le relative spese del presente contratto sono a carico del concessionario. Si richiede la registrazione con imposta agevolata allo 0,5% trattandosi di concessione di fondo rustico a norma del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 - TARIFFA PARTE PRIMA Atti soggetti a registrazione in termine fisso.

ART.12 (MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI DEL CONTRATTO)

Ogni modificazione e/o integrazione del presente contratto, dovrà essere stipulata per iscritto con l'assistenza dell'Organizzazione Professionale cui aderisce il concessionario.

ART. 13 (FORO)

In caso di insorgenti controversie, le parti riconoscono valido il Foro di Perugia.

Le parti, inoltre, dichiarano e riconoscono:

- di essere state dettagliatamente informate di tutti i propri diritti e delle conseguenze giuridiche di ogni patto e clausola del presente contratto;
- di considerare essenziali tutte le clausole del presente contratto, in particolare quelle sulla durata, il canone di affitto e la disciplina dei miglioramenti ed addizioni, che diversamente non sarebbe stato concluso, per cui l'inosservanza di una sola di esse sarà motivo per il proprietario di immediata risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile e conseguente restituzione del fondo, fatto salvo il risarcimento del danno;
- di riconoscere, dandosene reciprocamente atto, che il consenso sull'intero contenuto del contratto è stato da ciascuna parte prestato proprio sul presupposto ed alla essenziale condizione della derogabilità all'anzidetta normativa in materia di affittanza agraria.

Le parti interessate dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e ss. del Codice civile, di approvare espressamente tutto quanto contenuto negli articoli del presente contratto.

Letto, confermato e sottoscritto in data di cui sopra.

Il Concedente

Il Concessionario

SEDE LEGALE E AMMINISTRATIVA

06128 PERUGIA - Via Pietro Tuzi, 7

Tel. 075.5145711 - Fax 075.5008020

pec:agenziaregionaleforestaleumbra@legalmail.it



SEDI OPERATIVE DISTACCATE

COMP. 1 Perugia - Magione COMP. 2 Città di Castello - Gubbio

COMP. 3 Valtopina - Spoleto COMP. 4 Norcia - Terni

COMP. 5 San Venanzo - Orvieto - Guardia

Agenzia Forestale Regionale- Umbria

Il Dirigente
