

COMUNE DI BAUNEI

Provincia dell'Ogliastra

CONTRATTO – DISCIPLINARE

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ nella sede
del Comune di Baunei,

TRA

Il Comune di Baunei, rappresentato dall'Ing. _____, nato a
_____ il __/__/__, in qualità di Responsabile del Settore
_____, Delibera di nomina n. __ del __/__/__, domiciliato per la sua
funzione presso la Residenza Municipale di Via San Nicolò 2 (per brevità
successivamente denominato Comune);

E

(dati del concessionario) (per brevità successivamente denominato concessionario),

Premesso che:

- il Comune di Baunei è proprietario di beni recentemente esclusi dal diritto di Uso
Civico per Trasferimento del diritto su altri terreni, per una superficie pari a Ha
249,6;

- tra gli obiettivi del trasferimento del diritto d'uso civico vi è quello di dare la
possibilità di individuare Zone di interesse generale nel redigendo PUC;

- tra i beni e i terreni interessati dal trasferimento dei diritti d'uso civico e inclusi
nella zona urbanistica di interesse generale del redigendo PUC sono i terreni
identificati catastalmente al Foglio 50, mappali 49 e 50 e il fabbricato identificato
al catasto fabbricati del Comune di Baunei al Foglio 50, mappale 49, sub 1;

	- la Giunta Comunale con Delibera n°36 del 12/06/2014 ha approvato l'atto di indirizzo rivolto al Responsabile dell'Ufficio Tecnico inerente la "Verifica e l'applicazione nelle concessioni di beni immobili appartenenti al demanio civico e al demanio comunale della formula denominata Concessione di Valorizzazione";	
	- la Giunta Comunale con Delibera n°68 del 28/08/2014 ha approvato gli indirizzi per l'assegnazione temporanea, con la formula della "Concessione di Valorizzazione" di aree comunali dove è previsto un USO CIVICO NON TRADIZIONALE;	
	- che il Comune, con avviso pubblico approvato con determinazione n. ___ del ___/___/2015, ha stabilito di assegnare, a mezzo di selezione pubblica, quota parte dei suddetti terreni agli aventi diritto mediante lo strumento della concessione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici del bene, ex art. 3 bis del D.L. 351/2001 ed ex art. 58 del D.L. 112/2008;	
	- che il Sig./La Società/ecc..... è risultato vincitore di detta selezione pubblica, determinazione responsabile ufficio tecnico n. _____ presentando gli elaborati tecnico-progettuali previsti nel bando e il piano di gestione delle attività;	
	- che pertanto, così come previsto, dal predetto avviso pubblico, con la sottoscrizione del presente atto, le parti intendono disciplinare per il futuro i loro rapporti per quanto riguarda infrastrutturazione l'utilizzo del bene in questione.	
	TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE	
	Art 1 Oggetto e scopo della concessione	
	Il Comune di Baunei, di seguito denominato "Comune", affida a _____, di seguito definito "concessionario", la concessione del locale iscritto al catasto fabbricati del Comune di Baunei al Foglio 50, mappale 49, sub 1, con area annessa,	

	per la realizzazione di interventi ed attività di Interesse Generale e per la	
	valorizzazione e la gestione del bene meglio descritto nelle premesse.	
	Lo scopo della concessione, in attuazione del trasferimento dei diritti di uso civico, è	
	quella di utilizzare il complesso edilizio in oggetto tramite usi commerciali e/o	
	artigianali, altrimenti incompatibili con l'uso civico in contesti periurbani.	
	Art 2 Durata della concessione	
	La concessione avrà la durata di anni 15 decorrenti dalla data della stipula dell'atto di	
	concessione. È escluso il rinnovo tacito; l'eventuale rinnovo dovrà avvenire con le	
	stesse modalità della prima assegnazione.	
	Alla scadenza ovvero alla revoca della concessione non spetterà al concessionario	
	nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, salvo quanto previsto al	
	successivo articolo 9, comma 3, del presente atto.	
	Art 3 Canone di concessione	
	Il canone di concessione è stabilito in €. _____ annui, pari a €. _____	
	mensili, oltre al rimborso di eventuali oneri accessori e quant'altro a carico del	
	concessionario in base alla legge e al presente atto.	
	Il concessionario dovrà corrispondere il canone annuo di concessione offerto in sede	
	di gara, nei termini di seguito indicati:	
	- 1° anno di attività: 80 % del canone;	
	- 2° anno di attività: 85 % del canone;	
	- 3° anno di attività: 90 % del canone;	
	- dal 4° al 15° anno di attività: 100 % del canone	
	Il suddetto canone dovrà essere pagato, salvo altri accordi, in un'unica soluzione	
	entro il mese di marzo di ogni anno mediante una delle seguenti modalità:	

	a. versamento diretto c/o la Tesoreria Comunale;	
	b. bonifico bancario intestato al Comune di Baunei – IBAN _____	
	c. bollettino postale sul c/c _____ intestato al Comune di Baunei.	
	Il canone annuo della concessione sarà aggiornato annualmente:	
	- proporzionalmente al verificarsi di variazioni degli elementi posti come criteri di	
	stima per il canone di concessione di cui all'Allegato A della Delibera GC n°73 del	
	18/09/2014;	
	- in misura corrispondente alla variazione verificatesi nell'anno precedente dell'indice	
	ISTAT IFOI. L'aggiornamento di cui sopra sarà annualmente operato dal concedente	
	previa comunicazione al concessionario.	
	Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno	
	applicati gli interessi moratori in misura pari al tasso legale. In deroga espressa	
	all'art. 1282, 2° comma, del codice civile le parti concordano che i suddetti interessi	
	moratori decorreranno, senza necessità di costituzione in mora da parte del	
	Comune, dal giorno successivo al termine per il pagamento sopraindicato.	
	Art 4 Obblighi del concessionario	
	Il concessionario dichiara di accettare il locale fabbricato e la superficie annessa	
	nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, stato perfettamente noto al	
	concessionario, e si impegna ad utilizzarlo solo dopo avervi effettuato, a sua cura e	
	spese e sotto la propria responsabilità, tutte le opere indicate nel progetto tecnico	
	allegato come parte integrante al presente atto.	
	Il concessionario dovrà provvedere altresì:	
	a. ad assumere, a proprio integrale ed esclusivo rischio, il conseguimento	
	dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte dell'Ente concedente,	

	nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per	
	l'esecuzione degli interventi previsti nel progetto di valorizzazione (di seguito	
	"Interventi") finalizzati all'esercizio delle attività economiche previste nel relativo	
	Piano di gestione presentato in sede di offerta, 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;	
	b. a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli Interventi previsti nel Progetto	
	tecnico approvato dall'Ente concedente, assumendosi ogni alea economica e	
	finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica al riguardo;	
	c. ad avvalersi per la redazione del progetto definitivo/esecutivo degli Interventi (per	
	le modifiche strutturali e/o ampliamenti funzionali), di professionisti in possesso di	
	abilitazione all'esercizio della professione e con competenza per le attività oggetto di	
	proposta;	
	d. ad avvalersi per l'esecuzione degli Interventi di imprese in possesso dei requisiti	
	stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia, salvo possibilità dimostrata di	
	realizzazione di opere manutentorie in economia;	
	e. ad esibire all'Ente concedente la documentazione necessaria ad attestare	
	l'avvenuta ultimazione degli Interventi tra cui, a titolo meramente esemplificativo, le	
	eventuali certificazioni di collaudo statico, le certificazioni di conformità degli impianti,	
	la documentazione tecnica relativa alle lavorazioni eseguite ed ai materiali impiegati;	
	f. a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e responsabilità, previo ottenimento,	
	se necessario, delle eventuali autorizzazioni, alla manutenzione ordinaria e	
	straordinaria del locale e/o del complesso immobiliare e qualsiasi opera necessaria	
	alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti	

	comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante	
	sugli stessi;	
	g. ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'area e delle opere realizzate per	
	tutta la durata della concessione, nel rispetto della natura e qualità del medesimo,	
	nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione del bene concesso;	
	h. a svolgere a proprio rischio le attività economiche di cui al Piano di gestione	
	presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al	
	riguardo;	
	i. a pagare il canone di concessione risultante dall'offerta in sede di gara, compresi	
	gli adeguamenti annuali, secondo i termini e le modalità previste nell'atto di	
	concessione;	
	j. a dare esecuzione alle iniziative di cui al Piano di gestione;	
	k. a tenere indenne l'Ente concedente da ogni danno e responsabilità verso terzi per	
	i danni, di qualunque natura, arrecati alle persone, agli immobili ed alle cose di terzi	
	in conseguenza dell'esecuzione degli interventi eseguiti o in conseguenza dello	
	svolgimento delle attività economiche previste nel Piano di gestione; a tal fine il	
	Concessionario si impegna a consegnare all'Ente concedente, prima della	
	sottoscrizione dell'atto di concessione, una idonea polizza assicurativa, con	
	massimale minimo di €.,00, per la copertura dei rischi di responsabilità civile per	
	i danni arrecati a terzi ivi compreso l'Ente concedente.	
	Il concessionario si obbliga altresì ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i	
	necessari collaudi a chiusura dei lavori, nonché tutti gli interventi necessari per la	
	messa a norma degli impianti secondo la legislazione vigente e a provvedere	
	all'eventuale accatastamento del bene.	

	Tutti i lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e solo dopo aver	
	ottenuto, da parte dei competenti organi, tutte le concessioni ed autorizzazioni in	
	conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia. I lavori dovranno	
	essere sempre preventivamente e formalmente autorizzati dal Comune di Baunei	
	che autorizzerà anche il concessionario alla trasmissione dei relativi progetti agli	
	uffici competenti.	
	Il concessionario è tenuto a comunicare al Comune, la data di inizio e termine dei	
	lavori.	
	Il concessionario, nel caso in cui per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale	
	dipendente, è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro e della	
	normativa in materia vigente, restando esclusa ogni responsabilità del Comune per	
	violazioni in materia.	
	Art 5 Spese per utenze	
	Le spese per i consumi derivanti da eventuali allacci per l'erogazione di pubblici	
	servizi, nonché la tassa relativa al servizio di raccolta e smaltimento rifiuti faranno	
	carico, per intero, al concessionario, il quale dovrà pagarne l'ammontare agli aventi	
	diritto, provvedendo anche a far intestare a suo nome ogni eventuale utenza,	
	facendone immediata richiesta agli Enti interessati.	
	Art 6 Interventi migliorativi	
	Le migliorie e le infrastrutturazioni apportate all'area e al locale, comprese le opere	
	realizzate, da autorizzarsi preventivamente da parte del Comune tramite	
	approvazione dei relativi progetti, sono acquisite al patrimonio comunale senza dare	
	diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza del termine della Concessione. La natura	

	migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione	
	insindacabile del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.	
	Per gli interventi non autorizzati e non migliorativi, il Comune si riserva il diritto di	
	pretendere l'eventuale rimessa in pristino dell'area a cura e a spese del	
	concessionario nel termine assegnatogli.	
	Qualora il concessionario non provveda alla rimessa in pristino entro tale termine, il	
	Comune vi provvederà d'ufficio con recupero di ogni spesa a carico dello stesso,	
	rivalendosi sulla garanzia cauzionale e fatto salvo il risarcimento dei danni e ogni	
	altra facoltà sanzionatoria prevista dal presente atto.	
	Art 7 Responsabilità civile	
	Il concessionario si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni danno e	
	responsabilità verso terzi per i danni, di qualunque natura, arrecati alle persone, agli	
	immobili ed alle cose di terzi in conseguenza dell'esecuzione degli interventi eseguiti	
	o in conseguenza dello svolgimento delle attività economiche previste nel Piano di	
	gestione presentato in sede di offerta.	
	A tal fine si dà atto che in il concessionario ha costituito polizza assicurativa RCT di	
	€.,00 mediante polizza fideiussoria n° rilasciata in data .../.../.....	
	dalla ".....", agenzia di	
	Art 8 Cauzione definitiva	
	Il concessionario è tenuto a prestare una cauzione definitiva a garanzia degli obblighi	
	assunti con la stipula del contratto di concessione ivi compresa la mancata o inesatta	
	esecuzione dei lavori previsti nel progetto tecnico presentato in sede di offerta ed il	
	mancato pagamento del canone di concessione. Tale cauzione deve avere un	
	importo pari al 10 % della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti	

	nel Piano economico-finanziario e del canone annuo offerto moltiplicato per la durata della concessione offerta.	
	A tal fine si dà atto che il concessionario ha costituito cauzione definitiva di €.	
,.... mediante polizza bancaria/assicurativa n° rilasciata in data	
	.../.../..... dalla “.....”, agenzia di	
	Art 9 Revoca della concessione	
	Il Comune si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del concessionario della clausola risolutiva espressa di cui all'articolo 1456 del codice civile, previa diffida, anche per una sola delle ipotesi di seguito indicate:	
	a) fallimento o altra procedura concorsuale a carico del concessionario;	
	b) gravi vizi o ritardi nella esecuzione delle opere;	
	c) esecuzione delle opere in modo difforme dalle prescrizioni progettuali;	
	d) chiusura totale e/o parziale anche temporanea della struttura senza giustificato motivo;	
	e) violazione del divieto di utilizzare anche parzialmente o temporaneamente, in tutto od in parte, la struttura per usi o finalità diverse da quelle oggetto della concessione;	
	f) violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso;	
	g) grave negligenza e frode nell'esecuzione degli obblighi contrattuali;	
	h) mancato pagamento del canone di concessione;	
	i) cessione a terzi, anche parziale, del contratto di concessione.	
	La mancata integrale ultimazione dei lavori previsti nella proposta progettuale e/o la mancata attivazione delle attività imprenditoriali previste entro 12 mesi dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione, saranno considerati, a tutti gli effetti,	

	inadempimento contrattuale e comporteranno la revoca della concessione, salvo	
	eventuali proroghe concesse espressamente dall'Ente concedente, previo esame	
	delle motivazioni dei ritardi che, in ogni caso, non dovranno essere imputabili a	
	negligenze del concessionario.	
	L'Ente concedente si riserva la facoltà di revocare la concessione per gravi ed	
	inderogabili esigenze di pubblico interesse, previo corresponsione di un equo	
	indennizzo.	
	Art 10 Vigilanza e controlli	
	Il concessionario accetta di sottostare ad eventuali controlli, verifiche, ispezioni e	
	sopralluoghi da parte del Comune, attraverso i propri uffici ed organi competenti, atti	
	ad accertare il rispetto delle condizioni, delle modalità e degli obblighi	
	contrattualmente assunti.	
	Tali attività di vigilanza potranno essere effettuate dal Comune in qualunque	
	momento, senza obbligo di preavviso.	
	Art 11 Divieto di sub concessione	
	È vietata la cessione del contratto e la subconcessione, sia totale che parziale, sotto	
	qualsiasi forma.	
	Art 12 Controversie	
	Tutte le controversie che dovessero insorgere tra il Comune ed il concessionario in	
	ordine all'interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia del presente contratto	
	saranno deferite alla magistratura ordinaria con esclusione del sistema arbitrale.	
	Art 13 Norme applicabili	
	Per quanto non previsto dal presente atto, le parti si richiamano alle disposizioni di	
	legge ed alle norme vigenti in materia di concessioni.	

Sono richiamate altresì integralmente le prescrizioni contenute nel bando di gara, il cui mancato rispetto è da intendersi come inadempimento contrattuale.

Art 14 Spese contrattuali

Le spese per la stipula del presente atto e tutte quelle consequenziali all'atto stesso sono a carico del concessionario. Le spese inerenti la stipulazione dell'atto nonché l'importo inerente all'imposta di registro per l'intera durata della concessione, sono state versate dal concessionario prima della sottoscrizione del presente atto.

Si dà atto che la presente scrittura, in relazione al disposto del D.P.R. 26.4.86 n. 131, è sottoposta a registrazione.

Letto, approvato e sottoscritto

Baunei, li __._____.2016

Per il COMUNE

Ing. Antonio PIRAS

Il Tecnico Incaricato

Dott. Ing/Arch _____