

ALLEGATO 8)

Schema di Disciplinare per l'affidamento in regime di concessione di terreni e fabbricati di proprietà di Ente Terre Regionali Toscane – Tenuta di Alberese – (vigneti, cantina e relative attrezzature, altri fabbricati e terreni) nei Comuni di Grosseto e Magliano in Toscana.

TRA

Ente Terre regionali toscane (C.F 00316400530), d'ora in poi denominato "Ente", istituito con legge regionale 27 dicembre 2012, n. 80 "Trasformazione dell'ente Azienda regionale agricola di Alberese in ente Terre regionali toscane. Modifiche alla l.r. 39/2000, alla l.r. 77/2004 e alla l.r. 24/2000", con sede in Firenze, Via di Novoli 26, rappresentato legalmente dal Direttore Dott. Claudio Del Re in virtù dell'art. 8 della l.r. 80/2012, d'ora in avanti indicata come "Ente concedente",

E

.....
nato a il,
residente in
via C.F.....
per conto di
con sede legale in
via
C.F. P.IVA

nella persona del legale rappresentante d'ora in avanti indicato come "Concessionario";

si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1. Oggetto della concessione

Oggetto della concessione sono **terreni** per una superficie complessiva di ettari 77,1616 di cui agricoli occupati da vigneti per ettari 52,8044 (di cui 41,36 ettari disponibili come superficie rivendicabile alla produzione di MORELLINO DI SCANSANO DOCG) ed altre superfici per ettari 24,3572 di cui circa 15 a seminativo nudo e la restante parte occupata dal “Laghetto Banditella 2”, da tare e da aree boscate; ed i seguenti **fabbricati**: cantina e relative attrezzature, linea di imbottigliamento e stoccaggio del vino, magazzino fitofarmaci, barriccaia e sala degustazioni, ex-porcilaia, capannone/tettoia per le macchine agricole ubicati in Comune di Grosseto in località Enaoli e casa colonica abbandonata denominata “Podere 117” in loc. Banditella 2 con adiacenti due tettoie, in Comune di Magliano in Toscana.

In loc. Banditella 2 è presente anche un container allestito con servizi per gli operai agricoli. Gli identificativi catastali dei beni oggetto della concessione sono riportati nell'allegato 1 per quanto riguarda i terreni e nell'allegato 2 per quanto riguarda i fabbricati.

Sono oggetto delle concessione anche le attrezzature elencate nell'allegato 3.

I beni di cui al presente disciplinare costituiscono la base patrimoniale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna.

Art. 2. Finalità della concessione

I terreni ed i fabbricati sono concessi in uso al concessionario per la coltivazione e conduzione dei vigneti, per la conduzione dei fabbricati e per la conduzione delle altre superfici a scopo agricolo alle condizioni obbligatorie di cui all’avviso di gara e

al successivo art. 5 e per l'attuazione del progetto presentato dal concessionario in sede di aggiudicazione di gara.

Art. 3. Durata della concessione

La durata della concessione è fissata in anni 20 (venti) a decorrere dalla data della stipula. La concessione non è tacitamente rinnovabile né prorogabile; qualora il concessionario intenda richiederne il rinnovo dovrà far pervenire all'ente concedente apposita richiesta scritta mediante nota A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. L'Ente concedente si riserva la facoltà di accogliere o meno la suddetta richiesta e se del caso stipulare un nuovo disciplinare di concessione con eventuale revisione delle condizioni ivi riportate, se consentito dalle leggi e regolamenti vigenti al momento della richiesta di rinnovo. Il concessionario è tenuto comunque alla restituzione dei beni anche prima della data di scadenza di cui sopra qualora cessi di servirsene in conformità alle finalità di cui al presente atto. Al termine della concessione, in mancanza di rinnovo, nessuna indennità a nessun titolo sarà dovuta dall'ente concedente al concessionario uscente. Il concessionario non può recedere dalla concessione prima che siano trascorsi cinque anni dalla firma della stessa.

Art. 4. Uso dei beni in concessione

Con la firma del presente atto il concessionario dichiara che l'intera superficie è stata materialmente individuata sul terreno e di averne preso visione con particolare riferimento ai confini e all'efficienza delle attrezzature di cantina; dichiara altresì che i beni oggetto della concessione sono privi di vizi e pienamente idonei agli scopi del progetto che intende realizzare e si impegna e dichiara di utilizzarlo esclusivamente per gli scopi di cui al precedente art. 2 e pertanto gli è vietato mutarne la destinazione d'uso pena la rescissione immediata della concessione.

Il concessionario nell'usufruire dei beni consegnati si obbliga ad osservare ed a far osservare a chiunque lo frequenti, tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti in materia agricola, forestale e delle aree protette nonché di sicurezza, igiene, sanità e pubblica sicurezza, esonerando espressamente, ora per allora, l'Ente concedente e impegnandosi a rilevarlo indenne da ogni responsabilità penale e civile per qualsiasi danno che potesse derivare alle persone ed alle cose per l'utilizzo di detti beni e per l'osservanza delle normative vigenti.

Il concessionario è tenuto a custodire ed a conservare con buona diligenza i beni avuti in consegna. Le migliorie ed innovazioni di qualsiasi natura rimangono di diritto acquisite al patrimonio dell'Ente concedente senza che il concessionario possa asportarle o pretendere compensi alla fine della concessione. Resta salvo il diritto dell'ente concedente di richiedere, qualora lo ritenga necessario, che nel caso in cui il concessionario che abbia realizzato opere aggiuntive, lo stesso proceda al ripristino delle condizioni originarie. In caso di inadempienza l'Ente concedente si riserva il diritto di eseguire direttamente i lavori di ripristino, addebitando le relative spese al concessionario.

Il concessionario riconosce all'Ente concedente il diritto ad accedere ai beni concessi, con o senza preavviso, per verifiche sul rispetto dell'utilizzazione dello stesso in relazione alle finalità per le quali è stato concesso anche se ciò comporterà limitazioni temporanee o cessazione del godimento del bene. L'Ente concedente si riserva inoltre la facoltà di impartire, attraverso il proprio personale, disposizioni circa l'utilizzo del bene nonché l'eventuale esecuzione di opere necessarie al mantenimento dei beni.

Art. 5. Obblighi del Concessionario

Il Concessionario si impegna e si obbliga, ai sensi del combinato disposto degli articoli 45 e 50 del Regolamento di attuazione della L.R. 77/2004 approvato con DPGR n. 61/R del 23/11/2005, (di seguito indicato come “Regolamento”):

1) alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni per tutta la durata della concessione. Le migliorie e/o innovazioni che comportino un effettivo incremento di valore del bene e che non siano esclusivamente finalizzate al miglior godimento dei beni stessi da parte del concessionario, eseguite direttamente dal concessionario, previa autorizzazione dell’Ente concedente, potranno su richiesta scritta dello stesso concessionario e dietro presentazione di regolari fatture, essere scomutate dal canone di concessione fino ad un importo non superiore all’80% della cifra da corrispondere per il periodo di tempo necessario al recupero delle cifre investite, ma non superiore al termine previsto della concessione. La richiesta scritta del concessionario dovrà contenere una descrizione e una stima dell’importo dei lavori che si intendono eseguire. Nel caso in cui la cifra investita non sia stata completamente recuperata e l’Ente concedente accordi, secondo le modalità di legge, il rinnovo della concessione, potrà essere applicato ulteriore scomputo dal canone di concessione fino al totale recupero dell’investimento eseguito. Gli importi delle migliorie eseguite con contributo pubblico possono essere oggetto di scomputo solo per la parte di costo effettivamente a carico del “Concessionario” (artt. 45 comma 4 e 50 comma 6 del DPGR 61/R del 2005). Le spese necessarie per gli investimenti di cui sopra dovranno essere debitamente giustificate dal concessionario mediante fatture o altri documenti contabili aventi forza probante equivalente.

Relativamente ai lavori eseguiti in economia diretta potrà essere riconosciuta una spesa quantificata mediante asseveramento di un tecnico abilitato contenente relativo computo metrico estimativo.

Si specifica che gli interventi di impianto di nuovi vigneti, la sostituzione tramite espianto e reimpianto dei vigneti esistenti, nonché il rimpiazzo delle fallanze negli impianti, non sono da intendersi come migliorie o innovazioni ai sensi del comma 4 dell'art. 45 del DPGR 61/R del 2005, ma come interventi necessari al mantenimento del valore dei beni concessi e/o come interventi per il miglior godimento dei beni concessi.

2) a non eseguire sui fabbricati in concessione alcun intervento senza la preventiva autorizzazione scritta da parte dell'ente concedente. Le migliorie ed innovazioni di qualsiasi natura rimangono di diritto acquisite al patrimonio dell'Ente concedente senza che il concessionario possa asportarle o pretendere compensi alla fine della concessione. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria dovuti ad eventi eccezionali o calamitosi non imputabili al concessionario, l'esecuzione degli stessi sarà concordata caso per caso tra Ente concedente e concessionario relativamente a tempi, modalità di esecuzione e relativi oneri. Se tali interventi saranno eseguiti a totale carico pubblico, ciò potrà comportare un incremento del canone di concessione in misura pari all'interesse legale, (art. 1284 del codice civile), sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, il cui tasso è determinato ogni anno con Decreto dal Ministero dell'Economia e Finanza, (art. 50 comma 7 del DPGR 61/R del 2005).

3) A restituire al termine della concessione, anche nel caso di recesso anticipato, i terreni condotti a vigneto perlomeno nella stessa consistenza iniziale in ettari 52,8044, di cui 41,36 ettari disponibili come superficie rivendicabile alla

produzione di MORELLINO DI SCANSANO DOCG e comunque con una classe di età corrispondente a quanto indicato nel cronoprogramma presente del Progetto di valorizzazione.

4) A sostituire le porzioni di vigneto che nell'arco temporale della concessione vanno incontro a senescenza con nuovi impianti per una superficie minima di ettari 18,645. Per i nuovi impianti devono essere utilizzati esclusivamente i terreni agrari oggetto di concessione. Le operazioni di espianto e reimpianto saranno effettuate dal concessionario a propria cura e spese. I nuovi vigneti devono essere dotati di impianto di irrigazione di soccorso con ala gocciolante. Il concessionario effettuerà a propria cura e spese anche il rimpiazzo di eventuali fallanze che dovessero verificarsi nelle superfici a vigneto oggetto della concessione. Qualunque intervento di impianto e/o sostituzione delle viti deve garantire il rispetto degli obblighi di cui al precedente punto 3).

Nel caso in cui, al termine della concessione, i vigneti fossero riconsegnati con una diminuita superficie produttiva o con base ampelografica diversa da quella necessaria prevista dal disciplinare della DOCG MORELLINO DI SCANSANO sarà escussa la fidejussione di cui all'art. 9, qualora questa sia sufficiente a coprire la diminuzione del valore. Qualora invece la diminuzione del valore sia superiore all'importo della fidejussione, il concessionario si impegna a saldare la differenza con valuta immediata.

5) a non abbinare in alcun modo la superficie rivendicabile a MORELLINO DI SCANSANO DOCG ed le relative autorizzazioni al reimpianto ad altre superfici nelle disponibilità del concessionario;

6) a utilizzare per i nuovi impianti di cui sopra esclusivamente i terreni agrari oggetto della concessione;

7) a mantenere comunque tutti i terreni attualmente a seminativo nudo oggetto della concessione come superfici agricole;

8) a vinificare tutte le uve provenienti dai vigneti oggetto della concessione obbligatoriamente nella cantina oggetto della concessione;

9) a mantenere gli impegni previsti dalla OCM vino ed assunti dalla società Agricola Alberese Srl;

10) ad acquistare le scorte di vino presenti nella cantina alla data di aggiudicazione provvisoria, rappresentate da bottiglie di vino Morellino di Scansano DOCG "Barbicato" (annata 2012) e da bottiglie di vino Morellino di Scansano DOCG "Villa Fattoria Granducale" (annata 2015), e della produzione di vino atto alla DOCG Morellino di Scansano (annata 2016); inoltre è obbligato all'acquisto della vendemmiatrice semovente PELLENC e delle relative attrezzature abbinata e del rimorchio modello D'Eusanio dettagliatamente descritte nell'allegato 4, nel quale è anche riportato il loro valore. Il valore reale delle scorte di cantina, composto dall'effettivo numero di bottiglie delle annate 2012 e 2015 presenti ed il reale valore della produzione 2016 è effettuato al momento dell'aggiudicazione provvisoria.

11) ad effettuare gli acquisti di cui al precedente punto 10) mediante pagamento del 40% del totale dopo l'aggiudicazione definitiva e prima della sottoscrizione del presente disciplinare ed al pagamento del restante 60% da corrispondersi entro il 1 giugno 2017;

12) a costituire, a garanzia degli acquisti di cui ai precedenti punti 10) e 11) una polizza fidejussoria bancaria per un importo pari al 60% del valore totale. La fidejussione deve recare la firma di un soggetto autorizzato a rilasciare la fidejussione per conto dell'istituto bancario, autenticata da un notaio e deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente Terre regionali toscane.

13) ad eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade e dei piazzali di accesso, se questi servono a suo esclusivo uso, nonché provvedere agli eventuali oneri connessi. Relativamente ai tratti di viabilità in cui il concessionario ha diritto di passaggio, a concorrere nell'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria in quota proporzionale ai beni serviti dalla viabilità, mentre quella straordinaria rimane di competenza dell'Ente concedente.

14) a non effettuare alcun intervento forestale di utilizzazione del soprassuolo boschivo nelle porzioni di bosco in località Banditella 2. Tali interventi rimangono in capo all'ente concedente.

15) ad effettuare a propria cura e spese le opere di manutenzione straordinaria e gli interventi di messa in sicurezza del laghetto di Banditella 2 (compreso il decantatore) oggetto della concessione al fine di adeguarlo alla normativa vigente e a trasmettere all'Ente concedente tutta la documentazione necessaria per gli adempimenti nei confronti delle autorità competenti. Il costo di tale

intervento potrà essere oggetto di scomputo dal canone con le modalità e nella misura indicate al punto 1) del presente articolo.

16) ad eseguire a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature avute in concessione al fine di garantire la perfetta funzionalità delle stesse per l'intero periodo di gestione, nonché a provvedere agli eventuali oneri connessi agli adeguamenti normativi in particolare in merito al rispetto delle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro. Al termine della concessione o in caso di revoca anticipata, il concessionario dovrà restituire all'Ente concedente tutte le attrezzature inserite nell'Allegato 3 e le stesse dovranno essere funzionanti e funzionali all'uso o sostituite da macchine similari che saranno iscritte al patrimonio di Ente Terre regionali toscane senza che nulla debba essere dovuto al concessionario;

17) ad assumere per almeno giornate lavoro complessive annue come minimo (*n° giornate indicate nel progetto di valorizzazione – minimo 200*), il personale operaio (maestranze agricole) che abbia maturato esperienza lavorativa per almeno 100 giornate lavorative ad unità lavorativa negli anni 2013, 2014, 2015 e 2016 presso Ente Terre Regionali Toscane e/o presso l'Azienda Regionale Agricola di Alberese e/o presso Agricola Alberese s.r.l. Tale personale deve essere contattato per l'impiego a mezzo raccomandata A/R o PEC.

18) a sottoscrivere un accordo con l'Ente concedente relativamente alla gestione delle aree di uso comune;

19) ad attuare tutto quanto proposto nel Progetto di valorizzazione e secondo il cronoprogramma presentato in sede di gara.

20) a risarcire all'ente concedente qualsiasi danno causato ai beni oggetto della concessione per negligenza, imperizia, imprudenza dello stesso gestore, dei suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo.

21) a pagare il canone annuo di concessione secondo le modalità di cui al successivo art. 8.

22) a non recedere dalla concessione prima che siano trascorsi cinque anni dalla firma della stessa;

23) a rispettare qualsiasi altra obbligazione contenuta nell'avviso pubblico per il rilascio della concessione.

Art. 6. Forniture

Sono a carico del concessionario le spese per tutte le forniture relative ai beni oggetto della concessione. È a totale carico del concessionario ogni onere di volturazione a suo nome dei contratti per le forniture. L'ente concedente non assume alcuna responsabilità circa il funzionamento, durante la concessione, delle forniture e della disponibilità reale dell'acqua irrigua.

Art. 7. Permessi e nullaosta

Il Concessionario si impegna a subordinare l'effettivo uso dei beni in concessione all'ottenimento, a sua cura e spese, da parte delle competenti autorità, di tutti i permessi, nullaosta e autorizzazioni di legge necessari per la realizzazione del progetto presentato e per l'espletamento dell'attività proposta.

Art. 8. Canone di Concessione ed oneri tributari

Il canone di concessione, risultante dall'offerta espressa dal medesimo concessionario in sede di gara è determinato in € (in

lettere euro) annui. Il canone del primo anno deve essere corrisposto prima della firma del presente disciplinare.

Tale importo sarà soggetto annualmente all'incremento in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo di famiglie, operai ed impiegati. Nel caso di variazione negativa dell'indice il canone non potrà comunque essere diminuito. I canoni successivi al primo, rivalutati annualmente, saranno corrisposti all'ente concedente in due rate semestrali anticipate mediante versamento con bonifico bancario indicando come causale "concessione vigneti, cantina e altri fabbricati anno"

Il canone rivalutato di ogni anno costituirà base imponibile per l'anno successivo.

Sul concessionario gravano gli oneri di carattere tributario e fiscale, per cui eventuali imposte e tributi che gravino sui beni in concessione saranno posti a carico del concessionario medesimo e non potranno essere oggetto di scomputo dal canone.

Ritardi di pagamento genereranno a carico del concessionario interessi di mora in base alle normative vigenti.

Art. 9. Cauzione

Il concessionario deve costituire e fornirne apposita copia all'ente concedente, contestualmente alla sottoscrizione del presente disciplinare di concessione, una garanzia fidejussoria bancaria pari ad una annualità del canone e di durata pari a quella della concessione più sei mesi a favore di Ente Terre a garanzia delle condizioni ed obblighi di cui al presente avviso, con le modalità di cui alla decisione della Giunta regionale n. 3 del 23/07/2012, a garanzia delle obbligazioni di cui al presente disciplinare.

Le garanzia di cui sopra verrà svincolata dopo sei mesi dalla scadenza dell'atto di concessione. Sarà compito del concessionario documentare annualmente all'Ente concedente l'effettiva efficacia della Fidejussione mostrando il pagamento del premio.

La fidejussione sarà escussa qualora il concessionario receda dalla concessione prima che siano trascorsi 5 anni.

La fidejussione sarà altresì escussa qualora alla revoca di cui al successivo art. 12) o alla riconsegna dei beni concessi si verifichi anche uno solo dei seguenti casi:

- diminuita superficie produttiva a vigneto rispetto agli iniziali Ha. 52,8044;
- minore capacità produttiva complessiva dei vigneti e seminativi;
- lo stato generale dei vigneti appaia sofferente e mal tenuto in particolare nel caso lo stato fitosanitario dei vigneti sia carente;
- base ampelografica discordante rispetto a quanto previsto dal disciplinare di produzione della denominazione MORELLINO DI SCANSANO DOCG;
- superficie rivendicabile alla produzione di MORELLINO DI SCANSANO DOCG inferiore a Ha 41,36;
- mancato rispetto del progetto di valorizzazione e/o del crono programma compresa la mancata realizzazione dei nuovi vigneti in sostituzione per una superficie di ha 18,645.

Art. 10. Assicurazione

Il concessionario dovrà costituire e fornirne apposita copia all'ente concedente, contestualmente alla sottoscrizione del presente disciplinare di concessione, polizza assicurativa a favore di Ente terre regionali toscane per responsabilità civile verso

terzi, atti vandalici, incendio, scoppio e fulmine per una durata pari alla durata della concessione e per un valore indicato di € 5.000.000,00 (cinque milioni,00). Sarà compito del concessionario documentare annualmente all'Ente Terre l'effettiva efficacia dell'assicurazione mostrando il pagamento del premio.

Art. 11. Divieti

E' fatto divieto assoluto al concessionario di sub-concedere a terzi l'uso e/o il godimento anche parziale, sotto qualsiasi forma, del bene concesso in uso pena la revoca immediata della concessione. Fermo restando il generale divieto di sub concessione, l'Ente concedente può autorizzare l'utilizzo degli immobili o di porzione degli stessi da parte di soggetti diversi dal concessionario, nei casi in cui ciò sia finalizzato al migliore soddisfacimento dell'interesse pubblico. E' fatto divieto assoluto al concessionario di consentire servitù di qualsiasi genere e natura sul bene oggetto di concessione. E' altresì fatto divieto al concessionario di recedere dalla concessione prima che siano trascorsi cinque anni dalla firma della stessa.

Art. 12. Revoca della concessione

La concessione potrà essere revocata qualora:

- a seguito di verifica, i beni in concessione siano utilizzati in difformità dal vincolo di destinazione e delle finalità per il quale è stato concesso, o il concessionario ne faccia un uso non conforme al progetto di valorizzazione presentato ai fini dell'aggiudicazione;
- a seguito di verifica non siano stati effettuate le opere e gli interventi previsti nel progetto di valorizzazione presentato ai fini dell'aggiudicazione;
- il concessionario si sia reso moroso riguardo al pagamento del canone per due anni consecutivi;

- il concessionario abbia sub-concesso in tutto od in parte, stabilmente o temporaneamente a terzi i beni concessi;

- vengano a mancare per il concessionario le condizioni per le quali è stata rilasciata la concessione in fase di aggiudicazione;

Art. 13. Recesso

il concessionario non può recedere dalla concessione prima che siano trascorsi cinque anni dalla firma della stessa. Nel caso ciò accada, fermo restando il maggior danno, sarà immediatamente escussa la fidejussione di cui al precedente articolo 9.

Dopo i primi 5 anni il concessionario potrà recedere anticipatamente dal contratto con obbligo di comunicazione scritta A. R. da inviarsi all'ente concedente almeno sei mesi prima della data di rilascio dei beni.

Art. 14. Domicilio del Concessionario

A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, il

Concessionario elegge domicilio legale.....

.....

Art. 15. Foro competente

Per le eventuali controversie derivanti dal presente atto è competente, in via esclusiva il Foro di Firenze.

Art. 16. Spese

La presente scrittura viene registrata dall'ente concedente a spese del Concessionario.

Art. 17. Norme di rinvio

Per l'osservanza di tutte le obbligazioni assunte, il concessionario obbliga se stesso in ogni più ampia forma di legge.

Per quanto non previsto nel presente atto, le parti fanno espresso riferimento alla L.R. 77/04 ed al relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R 23/11/2005 n. 61/R nonché alle disposizioni di legge vigenti, agli usi e alle consuetudini.

Art. 18. Disposizioni finali

Sono parte integrante della presente scrittura i seguenti allegati sottoscritti dalle parti:

Allegato 1: Terreni: Estremi catastali, cartografia e tabella con distribuzione dei vigneti con anno di impianto

Allegato 2: Fabbricati: estremi catastali dei fabbricati oggetto della concessione, la cartografia e una sintetica descrizione degli stessi.

Allegato 3: attrezzature

Allegato 4: elenco scorte di cantina, macchine agricole e loro valore (da acquistare a spese del concessionario).

Previa lettura di quanto precede le parti sottoscrivono in segno di conferma ed integrale accettazione.

Luogo

Data

Il Concedente

Il Concessionario