

Allegato B Concessione

Concessione temporanea a titolo gratuito dei beni immobili EX STAZIONI FCU ex art. 19 della Legge regionale n.10 del 04.12.2018 “Norme sull’amministrazione, gestione e valorizzazione dei beni immobili regionali”

L'anno duemila_____ (20_____) addì _____ (____) del mese di _____ presso la Regione UMBRIA_____ tra i sigg.:

Tra

_____ nato/a _____ a _____ il _____
_____ domiciliato/a per la carica a _____

il/la quale interviene al presente atto nella sua qualità di _____ di
seguito denominata Regione Umbria o Concedente

e

_____ nato/a _____ a _____ il _____
_____ domiciliato/a per la carica a _____ il/la

quale interviene al presente atto nella sua qualità di _____ di
seguito denominato/a Concessionario;

PREMESSO CHE

- il 16 novembre 2020 è stato pubblicato il Decreto MIT relativo al “Programma innovativo per la qualità dell’abitare” ai sensi dell’art. 1, comma 437, della legge 30 dicembre 2019, n. 160, al fine di concorrere alla riduzione del disagio abitativo e insediativo, con particolare riferimento alle periferie, all’incremento della qualità dell’abitare e alla rigenerazione di ambiti urbani individuati, d’ora in poi anche Decreto;
- **con DGR 38/2021 la Giunta regionale ha previsto, quanto di seguito:**
 1. di partecipare al Programma innovativo per la qualità dell’abitare di cui al Decreto del 16 novembre 2020 ai sensi dell’art. 1, comma 437, della legge 30 dicembre 2019, n. 160;
 2. di affidare l’attuazione del Programma innovativo per la qualità dell’abitare di cui al Decreto del 16 novembre 2020 ai sensi dell’art. 1, comma 437, della legge 30 dicembre 2019, n. 160 a Sviluppumbria S.p.A., ai sensi degli artt. 2 comma 4 lett. h) e 5 della legge regionale n. 1/2009, che provvederà a tutti gli adempimenti del suddetto Decreto;
 3. di partecipare con proposte coerenti con le specifiche del Decreto e aventi tra le proprie finalità interventi riguardanti anche immobili o proprietà regionali;
- **con DGR n. 144 del 3 marzo 2021**, avente ad oggetto “Protocollo d’Intesa tra la Regione Umbria, Umbria TPL e Mobilità Spa e ATER Umbria per la realizzazione del progetto di valorizzazione della Ferrovia Centrale Umbra "Vivere l'Umbria" ai fini della partecipazione al

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare - Approvazione schema Protocollo d'Intesa.”;

- **con DGR 184/2021** la Giunta regionale ha approvato il Progetto di valorizzazione Progetto di valorizzazione della Ferrovia Centrale Umbra "Vivere l'Umbria" ai fini della partecipazione al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare – Approvazione progetto di fattibilità tecnica ed economica;
- con Decreto n. 383 del MIT del 7.10.2021 la Regione Umbria veniva ammessa a finanziamento per i progetti presentati a valere su Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare – PINQuA;
- per il progetto Ferrovia Centrale Umbra "Vivere l'Umbria" la valorizzazione è stata indirizzata verso la creazione di un circuito di spazi da adibire ad attività turistico ricettiva extra-alberghiera con l'obiettivo di fornire disponibilità di posti letto a basso costo per persone con ridotta capacità di spesa, per studenti e per pellegrini, configurandosi come opportunità di promozione sociale e culturale che normalmente avviene con i fruitori temporanei che percorrono le vie umbre (ciclovie, sentieri, cammini); gli immobili in oggetto appartengono al patrimonio demaniale della Regione Umbria e sono sottoposti a vincolo storico e paesaggistico;
- **in considerazione dell'alto valore sociale/culturale/promozionale e di impatto/ricaduta territoriale del progetto presentato ai sensi della normativa vigente con DGR n. 120 del 12/02/2026 la Regione Umbria ha approvato lo schema di avviso che prevede la messa a disposizione degli immobili in oggetto concessione d'uso gratuito ai sensi dell'art. 19 della Legge regionale 10/2018 e dell'art.11 del Regolamento regionale 2/2024;**
- con Determinazione n. 682 del 26/02/2026 è stata indetta procedura pubblica per l'assegnazione in concessione d'uso gratuito ai sensi dell'art. 19 della Legge regionale 10/2018 e dell'art.11 del Regolamento regionale 2/2024 **degli immobili EX STAZIONI FCU_PINQUA;**
- il relativo avviso pubblico, ai sensi dell'art.11, comma 1, del R.r. 2 è stato pubblicato sul sito internet della Regione Umbria, di Sviluppumbria S.p.A. e nel BURU;
- in esito a detta procedura, con determinazione n. _____ del _____ è risultato aggiudicatario _____ come sopra rappresentato al quale sono stati assegnati i gli immobili come in appresso per l'implementazione del progetto presentato in sede di procedura;
- in data _____ è stata data l'autorizzazione da parte della competente Amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali ai sensi dell'articolo 106, comma 2-bis, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
- (eventuale) in data _____ è stata autorizzata la sdemanializzazione _____

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 Premesse

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 Oggetto del contratto

La Regione Umbria, come sopra rappresentata, concede a titolo gratuito al Concessionario _____ come sopra rappresentato, che accetta, _____ i beni immobili di sua proprietà, denominati _____ come meglio individuati e descritti nella planimetria allegata al presente atto a costituirne parte integrante e sostanziale.

Art. 3 Finalità

L'uso dei beni immobili, di cui all'art. 2 del presente atto è concesso a titolo gratuito al concessionario esclusivamente per lo svolgimento delle seguenti attività _____ come indicato nella documentazione presentata.

Art.4 Durata del contratto

L'utilizzo dei beni è concesso gratuitamente per una durata di 9 (nove) anni a far data dalla sottoscrizione del presente atto avente scadenza pertanto il _____

Il contratto di concessione in uso gratuito potrà essere rinnovato per altri 9 (nove) anni a mezzo di atto espresso, di comune accordo tra le parti, previa richiesta da inoltrare a mezzo pec/raccomandata AR entro 6(sei) mesi dalla scadenza medesima, verificata la permanenza dei presupposti e dei requisiti legislativi posti a base dell'atto e comunque tenendo in considerazione le eventuali spese di investimento sostenute.

Art. 5 Sub-concessione

È autorizzata la possibilità che il Concessionario possa cedere in sub- concessione parziale o totale, previa autorizzazione dell'Amministrazione regionale, gli immobili oggetto del presente contratto per la durata di cui all'art. 4 e non oltre, nel rispetto dei principi di cui alla l.r. n. 10/2018 e del r.r. n. 2/2024. Il sub comodato potrà essere autorizzato solo a favore di soggetti aventi gli stessi requisiti del Comodatario.

Il Concessionario, si obbliga a reinvestire i proventi derivanti da eventuali sub-concessioni onerose, a canone di mercato, per interventi di miglioria e/o innovazione che comportino un effettivo incremento del valore del bene, qualora il sub-concessionario, individuato attraverso una procedura di evidenza pubblica, svolga un'attività di tipo commerciale.

Art.6 Uso degli immobili

Gli immobili di cui all'art. 2 del presente contratto sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed il Concessionario dichiara di averli visionati e di averli trovati adatti all'uso prefissato, sollevando la Regione Umbria da ogni responsabilità, sia per le condizioni generali che per le condizioni di manutenzione ordinaria dei medesimi, rinunciando a qualsiasi pretesa di risarcimento danni alle persone e alle cose derivanti dallo stato di conservazione degli stessi.

Il Concessionario dovrà utilizzare detti immobili in modo corretto, usando la diligenza del buon padre di famiglia.

Il Concessionario dovrà osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura degli immobili oggetto di concessione.

Art. 7 Oneri e adempimenti a carico del concessionario

Il Concessionario è tenuto alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell’immobile di cui all’art. 2 del presente atto, tra cui la manutenzione delle aree a verde di pertinenza, gli oneri quelli relativi alla gestione degli impianti fotovoltaici, e le spese necessarie alla conservazione del bene stesso, con la precisazione che, ai sensi dell’art. 8, comma 10, del Regolamento regionale n. 2/2024, gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria, necessari all’attuazione delle finalità per cui il complesso immobiliare è concesso in uso, sono a carico del Concessionario limitatamente all’importo del canone annuale teoricamente dovuto a condizioni di mercato, quantificato in complessivi € 49.490,40 annui, come da Relazione di stima tecnica del 20/01/2026, ed in particolare:

IDENTIFICAZIONE FABBRICATI			VALORE CANONE ANNUALE
Provincia	Comune	Denominazione	Importo annuale €
PERUGIA	DERUTA	STAZIONE DI DERUTA KM 39+339 - F1	4.752,00 €
PERUGIA	MASSA MARTANA	STAZIONE DI MASSA MARTANA KM 81+974	3.456,00 €
PERUGIA	PERUGIA	Stazione Ferroviaria Loc. Ramazzano	3.960,00 €
PERUGIA	SAN GIUSTINO	STAZIONE FERROVIARIO SELCI LAMA KM 30+510	4.426,80 €
PERUGIA	TODI	STAZIONE DI ROSCETO KM 75,846	2.170,80 €
PERUGIA	TODI	STAZIONE PONTE RIO KM 66+118 - F1	7.084,80 €
TERNI	ACQUASPARTA	STAZIONE FERROVIARIA VIA MARCONI KM 87+005	6.840,00 €
TERNI	SAN GEMINI	EX STAZIONE FERROVIARIA SAN GEMINI - F1	10.080,00 €
TERNI	TERNI	STAZIONE DI CESI	6.720,00 €

In tal caso l'Amministrazione concedente autorizza preventivamente le opere da compiere, assegnando un termine per la loro ultimazione, scaduto inutilmente il quale provvederà direttamente addebitando le spese al Concessionario, fatta salva la possibilità di risoluzione del rapporto concessorio.

Sono, altresì, a carico del Concessionario ogni onere, accessorio e non, di natura fiscale e tributaria che dovesse gravare sull'immobile stesso, anche a seguito di interventi realizzati, nonché le relative eventuali spese condominiali, le spese connesse agli obblighi di legge in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro e di antincendio, le spese relative ai consumi di energia elettrica, gas, acqua ed ogni altra spesa connessa all'utilizzo dell'immobile per le attività svolte.

Per tutta la durata della concessione, il Concessionario deve mantenere il bene nelle normali condizioni di manutenzione, secondo la diligenza del buon padre di famiglia, in modo che al termine del periodo della concessione, questo risulti in uno stato di uso compatibile con la sua natura e la destinazione, fermo restando gli interventi realizzati, assumendo ogni responsabilità per danni che possano derivare a cose e persone nel corso dell'utilizzo dei locali in concessione.

Trattando di beni sottoposti a vincolo il Concessionario dovrà, altresì garantire la conservazione e la fruizione pubblica del bene compatibilmente con le attività che verranno svolte dallo stesso. Qualora sia stata accertata una delle violazioni di cui ai precedenti punti l'Amministrazione concedente provvederà ad inviare al Concessionario inadempiente, motivata comunicazione della decadenza dalla concessione. Il Concessionario avrà facoltà di presentare entro il termine perentorio di 15 giorni dal ricevimento della suddetta contestazione le proprie controdeduzioni e rimuovere i fatti dannosi che hanno determinato la decadenza.

Art. 8– Procedura di trasferimento di immobili pubblici di cui all'art. 57 bis, comma 2, del D. Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. li.

Trattandosi di beni sottoposti a vincolo il Concessionario si obbliga con la sottoscrizione del presente atto a tutte le prescrizioni date dalla Soprintendenza di cui all'Allegato E.

Art. 9 – Responsabilità e assicurazioni

Il Concessionario si obbliga sin dall'inizio della presente concessione a tenere indenne la proprietà da qualsiasi responsabilità a qualunque titolo per danni a persone o cose che dovessero per qualsiasi ragione verificarsi nell'immobile oggetto della presente concessione e dichiara di aver stipulato delle polizze assicurative di responsabilità civile Rischio Diversi (RCT) e Incendio All-Risks patrimonio, polizza n. _____ emessa da _____ e polizza n. _____ emessa da _____

Art. 10 - Recesso

Il Concessionario ha la facoltà di recedere dalla presente concessione, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, nel caso in cui dovessero venir meno i presupposti e le motivazioni che hanno determinato la stipula del presente atto.

IN TUTTI I CASI non sarà riconosciuta alcuna indennità a nessun titolo.

Art. 11 – Decadenza

La presente concessione cesserà per scadenza contrattuale ed inoltre decadrà di diritto per inadempimento agli oneri ed obblighi previsti a carico del Concessionario.

La presente concessione decadrà di diritto, altresì, nei casi di soppressione e/o scioglimento del concessionario e/o nel caso di delega e/o trasferimento delle funzioni proprie della stessa ad altri soggetti pubblici o privati nonché nel caso di sopravvenuta perdita dei requisiti soggettivi del concessionario.

La Concedente si riserva, inoltre, la facoltà di verificare il rispetto delle finalità per cui l'utilizzo del bene è concesso in uso. In caso di difformità la Concedente potrà disporre la decadenza anticipata della concessione, obbligando il Concessionario al ripristino del bene conformemente alla natura e alla destinazione dello stesso.

Sono, altresì, causa di DECADENZA dalla Concessione e quindi di risoluzione della concessione:

- a. l'aver impresso al bene una destinazione diversa da quella concessa e/o per aver utilizzato i beni assegnati per attività ed iniziative diverse da quelle per le quali sono stati concessi;
- b. la sopravvenuta perdita dei requisiti soggettivi del concessionario;
- c. il mancato rispetto di prescrizioni di legge o di clausole contrattuali ed in particolare:
 - mancato adempimento agli obblighi di custodia e manutenzione dei beni concessi in uso;
 - sub concessione, anche temporanea, dei beni concessi o di loro parti a terzi, non autorizzata.

Qualora sia stata accertata una delle violazioni di cui ai precedenti punti l'Amministrazione concedente provvederà ad inviare al Concessionario inadempiente, motivata comunicazione della decadenza dalla concessione. Il Concessionario avrà facoltà di presentare entro il termine perentorio di 15 giorni dal ricevimento della suddetta contestazione le proprie controdeduzioni e rimuovere i fatti dannosi che hanno determinato la decadenza.

IN TUTTI I CASI non sarà riconosciuta alcuna indennità a nessun titolo.

Art. 12 – Revoca

La Concedente si riserva la facoltà di revocare in tutto o in parte la presente concessione in qualsiasi momento, con preavviso all'altra parte di almeno 6 (sei) mesi, in caso di imprescindibile necessità o impedimenti, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero

nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario nel rispetto comunque delle regole e delle disposizioni previste dal PNRR e dagli atti regionali assunti, senza diritto ad alcun indennizzo al Concessionario. La Regione Umbria si riserva, inoltre, la facoltà di verificare il rispetto delle finalità per cui l'utilizzo del bene è concesso.

IN TUTTI I CASI non sarà riconosciuta alcuna indennità a nessun titolo.

Art. 13 – Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza o nei casi di recesso, risoluzione, decadenza o di revoca, il bene concesso in uso tornerà nella piena disponibilità della Concedente, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento, ivi comprese le migliorie e/o addizioni e, comunque, in uno stato di buona manutenzione. I miglioramenti apportati e le eventuali addizioni realizzate non danno diritto a indennità a qualunque titolo a favore del Concessionario e comunque rimarranno di proprietà della Regione, salvo che la proprietà non richieda la riduzione in pristino da effettuare a cura e spese del soggetto Concessionario.

Art. 14 Altre norme applicabili

Per tutto quanto non previsto dal presente atto si applicano le disposizioni di cui al Codice Civile e ad altre leggi applicabili.

Art. 15 Relazioni di parentela con Amministratori e Responsabili dell'Amministrazione

Il Concessionario, sottoscrivendo il presente contratto, dichiara di non avere relazioni di parentela, entro il quarto grado, o altri vincoli, anche di lavoro o professionali, in corso o riferibili ai tre anni precedenti, con gli amministratori e i responsabili dell'Amministrazione.

Art. 16 Divieto di Pantouflage

Ai sensi dell'art. 53, comma 16 ter, del D. lgs n. 165/2001 il codice di comportamento della Regione Umbria il Concessionario, sottoscrivendo il presente contratto, attesta di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver conferito incarichi ad ex dipendenti, che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto della Regione Umbria nei loro confronti per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.

Art. 17 Elezione di domicilio e controversie

Il Concessionario elegge espressamente domicilio legale presso gli immobili concessi in uso gratuito di cui all'art. 2 del presente atto _____

In caso di controversie il foro competente ed esclusivo è quello di Perugia.

Art. 18 Spese

Tutte le spese inerenti al presente atto saranno a carico del Concessionario, ivi compresa quindi l'imposta di bollo, le spese di registrazione fiscale, di spedizione e copia del contratto, nonché tutti gli oneri tributari, presenti e futuri, di qualsiasi natura.

Per la Regione Umbria (Concedente)_____

Per il Concessionario _____