

II. ANEXO

PLIEGO DE CONDICIONES DE LA CONCESIÓN

PRIMERA.- OBJETO Y CALIFICACIÓN.

1. El objeto del presente pliego es la adjudicación del uso privativo de parte de la cubierta del edificio Ferialeku de Tolosa (700 m² para paneles fotovoltaicos) y parte de la parcela colindante al edificio, en régimen de concesión administrativa. Dicho edificio tiene el carácter de bienes de dominio público y contiene los siguientes datos:

Ubicación	Barrio San Esteban 21, 20400 Tolosa (Gipuzkoa)
Referencia catastral	7476069
Datos del registro de la propiedad	Inscrita en el Registro de la Propiedad de Tolosa al Tomo 891, Libro 106, Folio 1, Finca 5.516, Inscripción 5 ^a .
Superficie ocupada (cubierta)	Superficie útil total de 700 m ² para la instalación de paneles solares fotovoltaicos.
Objeto único	Instalación de una instalación solar fotovoltaica de 117.6 kWp de potencia para su explotación en la modalidad de autoconsumo compartido.

2. El objeto único y principal de esta concesión administrativa es la promoción y apoyo a iniciativas sociales y medioambientales relacionadas con la transición energética en Tolosa. Para ello, el concesionario construirá, explotará y mantendrá a su cargo la instalación solar fotovoltaica en dicha cubierta municipal, distribuyendo la energía verde y de proximidad generada mediante autoconsumo compartido a los/as ciudadanos/as socios/as de la cooperativa y al propio ayuntamiento.

3. La presente concesión queda sometida al derecho administrativo y tiene carácter demanial. En todo lo no previsto en este pliego será de aplicación con carácter básico el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de julio, y la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

SEGUNDA.- PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN

1. El procedimiento para la adjudicación de la presente concesión será el de **CONCESIÓN DIRECTA**, al haberse acreditado el cumplimiento de las condiciones y excepciones legalmente establecidas. Los fundamentos jurídicos en los que se basa este procedimiento son los siguientes:



- **Artículo 137.4.c) de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas:** La adjudicación directa podrá llevarse a cabo cuando el inmueble sea necesario para el cumplimiento de una función de servicio público o de un fin de interés general a través de un tercero que no sea un licitador público.
- **Artículo 26 de la Ley 1/2024, de 8 de febrero, de Transición Energética y Cambio Climático del País Vasco:** autoriza expresamente a los ayuntamientos a dejar el uso de las cubiertas municipales mediante concesión directa gratuita a las comunidades energéticas, por tratarse de iniciativas promovidas como de interés general y transición energética.

2.- La persona jurídica adjudicataria directa es **TOLOSA ARGITUZ KOOPERATIBA ELKARTEA**, con CIF nº F88655931, cooperativa municipal y comunidad energética sin ánimo de lucro. Actúa en representación de esta cooperativa Ander Perales Ceberio, con NIF XXXX7846X, de conformidad con la escritura constitucional otorgada el 28 de abril de 2026 ante el notario Pedro Elosegui Bergareche.

TERCERA.- CANON

1. El canon por ocupación del tejado municipal y de la zona de dominio público será el CANON EN ESPECIE. El concesionario no efectuará ninguna cuota o pago económico directo en metálico, pero entregará gratuitamente al ayuntamiento parte de la energía generada por sí mismo.

2. Los detalles y cuadro del canon en especie son los siguientes:

- **Porcentaje de energía:** el concesionario entregará gratuitamente al Ayuntamiento de Tolosa el 6,46 % de la potencia y energía total generada por la instalación (parte correspondiente a 7.600 Wp / 7,6 kWp de los 117.6 kWp instalados) para autoconsumo.
- **Ahorro anual y de todo el plazo:** el ahorro de la factura eléctrica que obtendrá el Ayuntamiento por la percepción del canon en especie será de aproximadamente 1.444 € anuales inicialmente, y se estima en 36.117,11 € para todo el periodo de 25 años, teniendo en cuenta el coste de la electricidad de 0,14 €/ kWh y el incremento estimado del IPC del 4 % anual.
- **Rendimiento:** este ahorro neto que obtendrá el ayuntamiento supone el 7,6 % del valor estimado total de la concesión (476.087,80 €).

3. No ser socio consumidor: el canon en especie (6,46 % de lo generado) es el rendimiento patrimonial indirecto que recibe el ayuntamiento por el uso demanial de la cubierta. La percepción de este canon no generará obligación alguna por parte del ayuntamiento de adquirir la condición de socio consumidor de la cooperativa, ni exigirá realizar el procedimiento del artículo 97 de la Ley 7/1985.

CUARTA.- DURACIÓN

1. El plazo de la presente concesión administrativa será de VEINTE Y CINCO (25) AÑOS, sin prórroga. Este plazo se contará a partir de la fecha de formalización de la concesión en documento administrativo.

2. Este plazo está vinculado a la vida útil de los paneles solares y demás instalaciones eléctricas. Vencido el plazo o extinguida la concesión por cualquier causa, el uso libre de la cubierta del edificio Ferialeku será devuelto al Ayuntamiento de Tolosa de forma gratuita y automática.

QUINTA.- OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL CONCESIONARIO

1. Mediante la presente concesión administrativa el concesionario tendrá las siguientes facultades y derechos:

- **Uso exclusivo:** derecho al uso privativo y exclusivo de la parte de la cubierta del edificio Ferialeku objeto de la concesión (700 m²), limitado exclusivamente a la producción de energía solar.
- **Explotación económica:** Derecho a explotar la energía eléctrica generada y a distribuirla entre los miembros del CVEA y los socios dentro de la normativa eléctrica vigente.

2. El concesionario asume estos deberes y obligaciones:

- **Financiación:** asumir la totalidad de la inversión neta inicial de la instalación. El Ayuntamiento no avala ningún préstamo. No obstante, el Ayuntamiento, si así lo acuerda, podrá realizar una aportación voluntaria a la cooperativa en capital social por la cantidad acordada, en calidad de socio colaborador. Esta aportación se tramitará por el cauce legal correspondiente, y su ejecución quedará condicionada a la existencia de crédito adecuado y suficiente en el Presupuesto.
- **Mantenimiento:** mantener la instalación fotovoltaica en perfecto estado durante un periodo de 25 años a su costa y riesgo.
- **Póliza de seguro:** contratar una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra todos los daños directos e indirectos que pueda ocasionar la instalación, de acuerdo con el capital mínimo asegurado fijado por los servicios técnicos.
- **Acceso al Ayuntamiento:** autorizar al personal del Ayuntamiento y a las empresas contratadas el acceso a la cubierta Ferialeku para la realización de trabajos de mantenimiento y reparación de la estructura y cubierta del propio edificio.
- **Uso del euskera:** cumplir el Plan de Euskera del Ayuntamiento de Tolosa. Todas las comunicaciones, carteles e informaciones dirigidas a la ciudadanía, a las personas asociadas y al Ayuntamiento se realizarán en euskera o en las dos lenguas oficiales, dando siempre prioridad y relevancia al euskera.
- **Protección de datos:** respetar toda la normativa vigente sobre protección de datos de carácter personal (RGPD y LOPDGDD) y tratamiento confidencial de los datos de los socios.

SEXTA.- FACULTADES Y DERECHOS DEL AYUNTAMIENTO

El Ayuntamiento de Tolosa, como titular del dominio público, conserva durante la concesión las siguientes facultades especiales:



- **Derecho a percibir el canon en especie:** Derecho a recibir gratuitamente y sin almacenar el 6,46 % de la potencia y energía total generada por la instalación (parte correspondiente a la potencia instalada 117,6 kWp, 7,6 kWp), mediante el punto de suministro (CUPS) asignado al autoconsumo municipal, en las condiciones establecidas en la Cláusula Tercera de este Pliego y en el Pliego Técnico.
- **Inspección y control:** Facultad de inspección en cualquier momento de las instalaciones y obras para garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad, estanqueidad y urbanismo.
- **Obras estructurales:** corresponde al Ayuntamiento el mantenimiento, reparación o rehabilitación estructural y completa del edificio. El concesionario estará obligado a soportar estas obras aunque ello implique una restricción temporal o paralización de la producción de la instalación solar, sin derecho a indemnización alguna.
- **Revocación unilateral:** el Ayuntamiento se reserva el derecho de dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento, si está justificado por circunstancias sobrevenidas de interés público. En este caso, sólo se pagará al concesionario del daño causado, nunca la ganancia no adquirida.

SÉPTIMA.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Podrán ser adjudicatarias de la concesión las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, con plena capacidad de obrar.

OCTAVA.- GARANTÍA DEFINITIVA

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, el concesionario está obligado a constituir garantía definitiva a favor del Ayuntamiento.
2. El importe de dicha garantía es de 1.782,62 €. Esta cantidad corresponde al valor de tasación del dominio público ocupado (3 %), fijado por los servicios técnicos municipales en 59.420,50 € (proporcionalmente correspondiente a 700 m²).
3. La constitución de esta fianza deberá efectuarse en la caja municipal dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la recepción de la notificación del acuerdo de adjudicación, mediante garantía bancaria o seguro de caución.

NOVENA.- GASTOS Y TRIBUTOS

El concesionario se hará cargo de todos los impuestos, tasas, autorizaciones y gastos de administración que se deriven de la presente concesión. En particular, deberá abonar los siguientes gastos:

- Tasas y licencias: tasas de licencias de obras y de actividad, autorizaciones eléctricas y tasas administrativas de gestión.
- Gastos de formalización: Gastos derivados de la elevación a escritura pública o inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato administrativo.
- Gestión de residuos: Costes de clasificación, transporte y eliminación mediante gestor autorizado de todos los residuos generados en el montaje de la instalación.

DÉCIMA.- ACUERDO DE ADJUDICACIÓN

La competencia para otorgar la concesión, dado que su duración es superior a cinco años (25 años), corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, por lo que la concesión se adjudicará por acuerdo del Pleno, que será notificado al adjudicatario para su formalización.

UNDÉCIMA.- EXTINCIÓN Y REVERSIÓN DE LA CONCESIÓN

1. La presente concesión administrativa se extinguirá por las causas generales previstas en el artículo 100 de la LPAP y en el artículo 80 del RBEL y, en particular, por las siguientes:

- Término: expiración del plazo de veinte y cinco años (25 años).
- Pérdida de personalidad jurídica: disolución o extinción de la personalidad jurídica de Tolosa Argituz, S. Coop.
- Incumplimiento de obligaciones: no ceder gratuitamente al Ayuntamiento el 6,46 % de la energía generada (canon) o no realizar el mantenimiento.
- Pérdida de objetivo: modificación o abandono del objeto social y ambiental de la instalación solar (ser comunidad energética).

2. Al término del plazo concesional se devolverán al ayuntamiento los bienes objeto de la concesión, debiendo el contratista entregarlos con arreglo al contrato y en el estado de conservación y funcionamiento adecuados.

Tres meses antes de la finalización del plazo de la concesión, el Ayuntamiento nombrará técnicos/as para inspeccionar el estado de la cubierta del edificio municipal objeto de la concesión, y a la vista de los resultados de la inspección técnica, ordenará la realización de las obras y los trabajos de reparación y reposición que se consideren necesarias para su mantenimiento en las condiciones previstas. Las obras y trabajos necesarios para la reparación, renovación o sustitución de la cubierta serán por cuenta del concesionario.

DUODÉCIMA.- TRATAMIENTO DE DATOS

En cumplimiento de la normativa sobre protección de datos de carácter personal (Reglamento UE 2016/679 y Ley Orgánica 3/2018), los datos personales que consten en el expediente serán tratados por el ayuntamiento para el seguimiento de la concesión y la gestión de la relación entre ambas partes. Las partes se comprometen a respetar todas las medidas de confidencialidad y seguridad de los datos, pudiendo los interesados ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigiendo un escrito al Ayuntamiento de Tolosa.

DECIMOTERCERA.- RÉGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES

1. Tipos de infracciones:

Infracciones leves:

- Retraso en la entrega de los datos de producción anuales a los servicios técnicos municipales inferior a 15 días.
- Pequeños defectos de limpieza y conservación en el entorno de la instalación o en la cubierta, que no causen perjuicio directo al edificio o a la producción.

Infracciones graves:

- Dejar de suministrar al Ayuntamiento el canon del 6,46 % en especie (7,6 kWp).
- No renovar o no tener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil.
- Modificaciones por parte del Ayuntamiento de elementos de cubierta o entorno sin autorización técnica previa.
- El incumplimiento de las órdenes de inspección o requerimientos de reparación de los servicios técnicos municipales en el plazo establecido.
- La comisión de dos infracciones leves en el mismo año.

Infracciones muy graves:

- Dejar de utilizar el uso demanial de la cubierta y destinarla a otros fines.
- La cesión, transmisión o subcontratación a terceros de la concesión sin autorización municipal.
- Causar, por negligencia del concesionario, daños graves a la estructura del edificio Ferialeku o a la impermeabilización de la cubierta.
- Cese total de la explotación (instalación parada durante más de 3 meses sin causa de fuerza mayor).
- La comisión de dos infracciones graves en el mismo año.

2. Sanciones:

Infracciones leves: requerimiento escrito y/o sanción económica de 100 a 600 €.

Infracciones graves: sanción económica de 601 a 3.000 €.

Infracciones muy graves: sanción económica de 3.001 a 6.000 €.

DECIMOCUARTA.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

1. Dado el carácter demanial de la presente concesión administrativa, su elaboración, adjudicación, interpretación, modificación y extinción quedan sometidas al derecho administrativo, en particular al Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (Real Decreto 1372/1986), a la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y a los términos establecidos en este mismo pliego.
2. Cuantas dudas, discrepancias o cuestiones se presenten respecto a la interpretación, cumplimiento o eficacia del presente pliego serán resueltas en vía administrativa por los órganos competentes del Ayuntamiento de Tolosa.
3. Las resoluciones dictadas por los órganos municipales ponen fin a la vía administrativa. En caso de disconformidad con las mismas, las partes o interesados podrán interponer recurso ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de San Sebastián o ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, el cual es el único orden jurisdiccional competente para resolver estas cuestiones, con renuncia expresa a cualquier otro foro que pudiera establecerse.