

**COMUNE DI BLEGGIO SUPERIORE**

**PROVINCIA DI TRENTO**

Rep. n. \_\_\_\_\_ Atti pubblici

**Oggetto: CONCESSIONE IN USO E AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL  
PUBBLICO ESERCIZIO “BAR AL TEATRO” DI SANTA CROCE,  
DESTINATO A BAR CON ANNESSA ATTIVITÀ DI MULTISERVIZI,  
SITO IN FRAZIONE SANTA CROCE NEL COMUNE DI BLEGGIO  
SUPERIORE E CONTRADDISTINTO CATASTALMENTE DALLA  
P.ED. 83/1 C.C. MADICE.**

L’anno duemilaventitre il giorno ..... del mese di ..... nella sede  
municipale del Comune Bleggio Superiore, sita in fraz. Santa Croce n. 40 – Bleggio  
Superiore (TN), avanti a me dott. Giorgio Merli, Segretario del Comune di Bleggio  
Superiore, espressamente richiesto dal Sindaco ed autorizzato al rogito del presente  
atto in forma pubblico – amministrativa, ai sensi dell’art. 39 del Testo Unico delle  
Leggi Regionali approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L, sono personalmente  
comparsi i signori;-----

1. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
domiciliato nella sua qualità di Sindaco presso la sede municipale del Comune di  
Bleggio Superiore, il quale dichiara di intervenire in quest’atto esclusivamente in  
nome, per conto e nell’interesse del Comune di Bleggio Superiore, codice fiscale  
00308700228, a ciò autorizzato. -----

2. \_\_\_\_\_, nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
il/la quale dichiara di intervenire nel presente atto in qualità di titolare della società

	_____ con sede in _____, partita iva _____	
	_____, a ciò autorizzato _____.	
	Detti comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario comunale ed ufficiale rogante sono certo, dichiarano, con il mio consenso, di rinunciare all'assistenza dei testimoni ai sensi dell'art. 48 della legge notarile e mi chiedono di ricevere il presente atto. -----	
	Premesso che: -----	
	il Comune di Bleggio Superiore è proprietario delle p.ed. 83/1 in C.C. Madice, struttura riqualificata con contributi provinciali e risorse proprie al fine di destinarla ad attività di pubblico esercizio di bar e di multiservizi ai sensi dell'art. 61 della L.P. 30.07.2010 n. 17, con assegnazione in gestione;-----	
	Che con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ è stato approvato il bando di gara con il metodo dell'asta pubblica in cui si sono fissati termini e parametri valutativi per la presentazione di offerte di gestione del plesso oggetto del presente contratto. -----	
	Che l'offerta di gestione che maggiormente riflette i criteri indicati nella deliberazione sopra citata è quella presentata da.....	
	con sede in .....	
	Tutto ciò premesso e risolto parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti come in epigrafe rubricate si conviene e si stipula quanto segue: -----	
	<b>ART. 1 - OGGETTO</b>	
	Il Comune di Bleggio Superiore, come sopra rappresentato, concede in uso, con le modalità previste dal bando approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, alla ditta _____ la	
		Pagina 2 di 9

p.ed. 83/1 C.C. Madice da adibire ad attività multiservizi di bar e punto informazioni

turistiche con distribuzione di materiale illustrativo, ubicata in fraz. Santa Croce nel

Comune di Bleggio Superiore (TN), costituita da:-----

a) l'immobile destinato all'esercizio dell'attività di bar e servizi complementari

facente parte della p.ed. 83/1 in C.C. Madice, costituito dal piano terra di mq. 170

circa, così suddivisi: Ingresso mq 2.40; Sala bar mq 78.90; Area divanetti mq 23.50;

Veranda esterna vetrata mq 34.00; Deposito mq 9.50; Cucina mq 6.85; Spogliatoio e

servizi personale mq 4.20; Servizi e antiwc mq 9.80; Piano Loggia mq 33.60 e dal

piano seminterrato adibito a centrale termica di mq 24,10. -----

b) tutti gli arredi noti alle parti e presenti nei suddetti immobili. -----

Le parti convengono comunque che, ferme le specifiche di cui sopra, tutti gli

elementi di cui alle lettere a), b) del presente articolo sono beni complementari per

l'esercizio dell'attività in concessione quale complesso unico, inscindibile ed

indivisibile per destinazione e uso.-----

La concessione in comodato dei suddetti locali è stata subordinata al permanere del

vincolo di destinazione d'uso degli stessi all'attività dianzi indicata e comunque

compatibile con le previsioni dettate dalla normativa provinciale in materia di multi

servizi di cui alla L.P. 30 luglio 2010 n. 17. È vietata ogni diversa destinazione d'uso

per tutta la durata del contratto. Il venir meno di detto vincolo è da intendersi come

condizione risolutiva del contratto di concessione con automatica riacquisizione della

disponibilità del bene da parte del Comune. -----

## **ART. 2 – MODALITÀ DI UTILIZZO**

La ditta \_\_\_\_\_, in forza del presente contratto, andrà a gestire

a proprio esclusivo profitto e rischio l'attività sopra descritta, non potrà cedere

l'attività ed i locali in comodato ad altri soggetti e saranno conseguentemente e  
rispettivamente a suo favore e carico, gli utili, i ricavi, i costi e gli oneri di gestione e,  
tra questi ultimi, anche quelli fiscali relativi a tutto il periodo di uso. -----

### **ART. 3 – GESTIONE E MANUTENZIONE**

Il soggetto gestore dovrà conservare la perfetta efficienza del complesso dei beni  
affidati e provvedere ad eseguire tempestivamente, a proprie cure e spese, le pulizie  
ordinarie e straordinarie e tutte le riparazioni ordinarie che si rendessero necessarie  
per la manutenzione dei locali adibiti a bar ed attività complementari. -----

Lo stesso non potrà apportare alcuna innovazione nei locali se non con il consenso  
della proprietà. Alla scadenza del contratto, le migliorie, riparazioni o modifiche  
eseguite dal comodatario resteranno acquisite al comodante senza obbligo di  
compenso, anche se eseguite con il consenso del comodante. -----

### **ART. 4 - DURATA**

La durata del contratto è di anni 6 (sei), a partire dalla data di sottoscrizione del  
presente contratto e fino al \_\_\_\_\_. -----

### **ART. 5 - CANONE**

Il canone annuo di concessione dovuto dal Concessionario, derivante dal rialzo di  
offerta in sede di gara sul canone base fissato inizialmente dal Comune, viene  
convenuto ed accettato in € \_\_\_\_\_.= ( \_\_\_\_\_/00), oneri fiscali  
esclusi, da corrispondersi in rate trimestrali anticipate di eguale importo ciascuna  
entro il giorno 5 (cinque) del primo mese di ogni trimestre con versamento diretto al  
Tesoriere Comunale mediante l'utilizzo del sistema PagoPA.

In caso di ritardo superiore a mesi 2 (due) nel pagamento di ciascuna rata del canone di concessione, il presente contratto potrà risolversi secondo quanto previsto dal successivo art. 12, fatto salvo in ogni caso il pagamento degli interessi di legge, senza la necessità della messa in mora del concessionario.

#### **ART. 6 - CONTROLLI**

Il Comune si riserva di effettuare controlli periodici per accertare che l'immobile ed i locali siano mantenuti in perfetta efficienza ed in buono stato di manutenzione. Al momento della sottoscrizione del presente contratto, il comodatario dichiara di avere visitato l'immobile, del quale riconosce la conformità alle caratteristiche ed alle condizioni di cui al verbale di consegna debitamente sottoscritto, nonché l'idoneità dello stesso all'uso determinato dalle parti. -----

A conclusione del contratto i gestori non potranno rivendicare indennizzi quali avviamento o migliorie varie, né far valere prelazione alcuna. -----

#### **ART. 7 – DISCIPLINA DELLA GESTIONE**

La gestione del bar multiservizi è disciplinata come segue: -----

a) I prezzi dei prodotti somministrati e serviti al bar e delle bevande di qualsiasi gradazione non potranno essere superiori alla media dei prezzi praticati in zona. -----

b) Il gestore dovrà svolgere l'attività di pubblico esercizio con somministrazione di bevande e pasti veloci, nonché ogni altro prodotto o servizio offerto in sede di sondaggio finalizzato alla stipulazione del presente contratto, ivi compreso l'obbligo di garantire un'apertura al pubblico di durata non inferiore a quella offerta; in ogni caso, esso ha l'obbligo di attivare un'attività "multiservizi" con le relative attività complementari secondo quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Provinciale

di data 03.12.2010, n. 2778 nonché dalle deliberazioni modificative ed integrative della stessa; -----

c) Dovrà essere garantita l'apertura del bar con orario dalle ore 07:00 alle ore 21:00.

Gli orari delle attività esercitate dal gestore dovranno essere concordate con l'Amministrazione e in nessun caso il giorno di chiusura potrà essere la domenica.

Potrà essere fatta una chiusura continuata per ferie per un massimo di n. 30 giorni consecutivi esclusivamente nel periodo 15 gennaio – 15 marzo o nel periodo 01 ottobre – 15 novembre, previa comunicazione al comune. Potranno essere concordate altre modalità di chiusura continuata solo se debitamente motivate. Eventuali orari di apertura, ulteriori rispetto al minimo richiesto, dovranno essere concordati con l'Amministrazione. -----

d) L'eventuale modifica del giorno di riposo settimanale, (ad eccezione della domenica) dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale. Per ogni giorno di chiusura non autorizzato previamente dal Comune, sarà applicata al gestore una penale di euro 50,00= da trattenersi sulla cauzione. -----

e) Il gestore si impegna a garantire la manutenzione ordinaria e la pulizia del bar, dei vani e spazi esterni di competenza, come identificati in apposita planimetria, di quelli utilizzati per l'attività commerciale ed accessori. In caso di mancato adempimento a quanto stabilito da questa lettera, all'Amministrazione comunale è data facoltà di: ---

1) diffidare il gestore ad adempiere entro breve congruo termine; -----

2) decorso il termine di cui al numero precedente, interviene direttamente con proprio personale addebitando le spese alla controparte ed applicando una penale di euro 150,00= da trattenersi sulla cauzione; -----

f) Il gestore è obbligato a rispettare il divieto di installazione di macchine da gioco con premi in denaro. -----

h) Il gestore è obbligato a rispettare quanto proposto nell'offerta presentata in sede di asta pubblica per l'affido del servizio di gestione dell'esercizio pubblico in oggetto. L'eventuale mancato rispetto delle proposte stesse può essere considerata causa risolutiva del presente contratto. -----

#### **ART. 8 – REALIZZAZIONE INIZIATIVE**

Il gestore è tenuto all'organizzazione delle iniziative ricreative, sociali, culturali e di rilevanza turistica indicate in sede di asta pubblica, preventivamente concordate e autorizzate dall'Amministrazione comunale. Dette iniziative potranno essere organizzate congiuntamente ad altri enti ed in tal senso lo stesso dovrà collaborare con i proponenti indicati dal Comune di Bleggio Superiore nei termini da concordarsi di volta in volta. Il gestore renderà conto per iscritto al Comune a fine stagione sulle attività organizzate così come degli orari e periodi di apertura chiusura. -----

Il gestore può organizzare altresì ulteriori attività o manifestazioni. La stessa Amministrazione ha facoltà di intervenire in ogni momento richiedendo al gestore informazioni al fine di migliorare l'uso degli immobili e la gestione delle attività. ----

#### **ART. 9 – RICONSEGNA DEI BENI**

Alla cessazione del contratto si procederà alla verifica dello stato di consistenza dei locali, dei mobili, macchine, attrezzature, arredi e corredi consegnati, in base ai relativi inventari e verrà all'uopo redatto verbale di riconsegna. Il soggetto gestore non potrà richiedere alcun compenso od indennizzo ed è obbligato alla manutenzione e custodia dei beni ceduti in uso con la diligenza del buon padre di famiglia, come previsto dagli artt. 1176, 1768, 1770 e 2790 del Codice Civile. -----

#### **ART. 10 - ASSICURAZIONE**

Deve essere presentata all'Amministrazione comunale da parte del gestore un'adeguata polizza R.C. a copertura dei rischi derivanti dalla gestione delle attività di cui al presente contratto, per un massimale pari ad € 2.000.000,00 (Euro duemilioni/00). La copertura riguarda, oltre che gli immobili e le pertinenze, anche i danni di qualsiasi tipo sofferti da terzi, comprendendosi l'invalidità permanente ed il rischio di morte. Il premio annuo della polizza è pagato dal gestore. Eventuali altre assicurazioni saranno a carico del gestore con eccezione della sola polizza incendi fabbricati. -----

#### **ART. 11 - CAUZIONE**

A garanzia degli obblighi contrattuali il gestore è tenuto a prestare, per tutta la durata del rapporto contrattuale, fidejussione bancaria per la somma di € 50.000,00.= da svincolarsi dietro provvedimento dell'Amministrazione comunale entro due mesi dalla scadenza del termine finale o del recesso unilaterale, solamente dopo aver verificato l'esatta corrispondenza degli inventari dei beni consegnati ed alla constatazione del loro stato di riconsegna, che dovrà essere integro, salvo il degrado normale dovuto dal buon padre di famiglia e vetustà. -----

#### **ART. 12 - UTENZE**

Rimangono a carico del gestore tutte le spese relative all'energia elettrica, al riscaldamento, all'acqua calda e potabile, ai rifiuti e da utenza in genere dei locali dati in concessione. -----

#### **ART. 13 – SPESE CONTRATTUALI**

Ogni onere e spesa conseguenti al presente contratto, ivi comprese quelle di rogito,



per bollo e quelle eventuali di registrazione e diritti, nessuna esclusa od eccettuata,  
sono da intendersi ad esclusivo carico del gestore. -----

Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto, il conduttore elegge domicilio  
presso il Comune di Bleggio Superiore. -----

#### **ART. 14 – DISPOSIZIONI FINALI**

Il presente atto ha natura di concessione in relazione ai fini pubblici perseguiti dal  
Comune, al prevalere delle attività di natura pubblicistica rispetto all'attività  
privatistica, alla qualificazione delle attività affidate in concessione come attività  
strumentali del Comune.

Essendo il presente negozio soggetto a fiscalizzazione IVA, si provvederà alla sua  
registrazione a tassa fissa ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26.04.1986, n. 131 e ss.mm.

E richiesto io Segretario Comunale ricevo il presente atto, di cui viene data lettura  
alle parti le quali, ritenutolo integralmente conforme alla volontà innanzi espressami,  
congiuntamente a me lo sottoscrivono in segno di conferma ed accettazione come  
segue: -----

per la Ditta aggiudicataria

per il Comune di Bleggio Superiore

**IL SINDACO**

*Flavio Riccadonna*

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

*Dott. Giorgio Merli*