

COMUNE DI BLEGGIO SUPERIORE

PROVINCIA DI TRENTO

DISCIPLINARE

*PER LA CONCESSIONE IN USO ED AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL
PLESSO ORGANIZZATO "BAR-RISTORANTE PASSO DURONE".*

(Approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 73 di data 09/11/2022)

Premessa

Il presente atto ha natura di concessione in relazione ai fini pubblici perseguiti dal Comune, al prevalere delle attività di natura pubblicitaria rispetto all'attività privatistica, alla qualificazione delle attività affidate in concessione come attività strumentali del Comune ed infine al carattere patrimoniale indisponibile delle aree costituenti il plesso organizzato.

ART. 1

Oggetto

Il Comune di Bleggio Superiore concede alla ditta _____ con sede in _____, il plesso di beni organizzati costituito sulla p.ed. 20 in P.T.6 C.C. Bleggio Superiore, come individuati nella planimetria allegata sub “A”.

La concessione comprende:

- a) l'uso esclusivo delle suddette realtà fondiarie;
- b) il temporaneo affidamento in gestione del bar - ristorante "Passo Durone" precisa che l'attività potrà essere iniziata a seguito della presentazione della prescritta Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai fini di Polizia Amministrativa, come previsto dalla L.P. n. 9/2000.

I locali sono dati in concessione comprensivi di attrezzature ed arredi di cui all'inventario, da sottoscrivere per accettazione alla consegna dell'immobile.

La concessione in uso dei locali e la voltura delle licenze non costituiscono

trasferimento, a qualsiasi titolo, di azienda, non sussistendo i requisiti per qualificare come azienda ai sensi dell'art. 2555 del codice civile i beni materiali ed immateriali concessi in uso al concessionario.

L'affidamento comprende lo svolgimento dell'attività di affittacamere di n. 2 stanze, poste al primo piano – meglio indicate in planimetria sub. allegato "A" dell'esercizio previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) nel rispetto della normativa vigente ed in particolare dell'art. 31 della L.P. 15.05.2002 n.7. Il concessionario s'impegna inoltre a collaborare fattivamente con le associazioni locali per l'organizzazione delle sagre e/o manifestazioni in loco con particolare riferimento alla prossima realizzazione del padiglione per eventi e manifestazioni e alla valorizzazione complessiva dell'area parco del Durone e a fornire informazioni turistiche, con eventuale distribuzione di materiale illustrativo, con particolare riguardo alla valorizzazione di Malga Stabio. L'eventuale e positiva collaborazione sarà valutata allo scadere della concessione e costituirà condizione essenziale per la proroga di cui all'articolo 3.

ART. 2

Manutenzione degli immobili ed interventi di miglioria.

Le spese di manutenzione ordinaria sono a carico del concessionario.

L'Amministrazione comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio e secondo valutazioni proprie, di eseguire interventi di riqualificazione strutturale dell'immobile e delle dotazioni aziendali allocate presso il compendio stesso, anche in tempi differenziati e disgiuntamente in vigenza della durata del contratto, con impegno ad effettuare i lavori nel periodo decorrente dal 01 ottobre al 14 dicembre e dal 16 gennaio al 31 marzo. In tal caso il concessionario non potrà opporsi, né potrà pretendere alcun indennizzo dal Comune né decurtazione del canone annuale convenuto nel contratto di concessione, salvo il caso di mancata riconsegna

dell’azienda entro l’inizio della stagione turistica estiva (1° aprile); il medesimo beneficerà, per il restante periodo contrattuale e fino alla scadenza della rinnovata e riqualificata azienda commerciale, alle medesime condizioni economiche di cui alla presente concessione – contratto.

Il concessionario, previo consenso scritto dell’Amministrazione comunale, potrà eseguire addizioni e/o migliorie che riterrà utili o necessarie per il buon proseguimento dell’attività, e ciò ai sensi dell’art. 1620 c.c. (Incremento della produttività della cosa).

Tali opere peraltro non potranno essere tolte al termine del contratto, né sarà dovuta alcuna indennità o compenso e ciò in deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 del Codice civile. Nel caso di incrementi delle dotazioni di mobili, arredi ed attrezzature eseguiti dal concessionario, l’Amministrazione si riserva di valutare, esclusivamente a propria discrezione e senza che ciò comporti obbligo alcuno, la convenienza al loro acquisto ad un valore residuo da determinarsi di norma secondo il criterio del costo storico del bene decurtato degli ammortamenti maturati.

ART. 3

Durata

La durata della concessione è fissata dalla data di sottoscrizione del relativo contratto non prima del 10/01/2023 e fino al 10/01/2029. Essa cesserà pertanto automaticamente, senza disdetta, il 10/01/2029. Sarà facoltà dell’Amministrazione concedere una proroga di anni 2 in presenza della condizione di cui all’ultimo paragrafo dell’articolo 1.

Entro tale data, il Concessionario dovrà riconsegnare il plesso organizzato, la licenza e le altre autorizzazioni, nonché gli impianti oggetto della concessione; il Concessionario non potrà avanzare nei confronti del Comune o del futuro concessionario pretesa alcuna a qualunque titolo: né per indennità, né per avviamento, né per altra causa.

A detta scadenza, il Concessionario sarà tenuto a compiere tutti gli atti volti a

ripristinare, in capo all'Ente proprietario, la titolarità della gestione aziendale.

ART. 4

Clausola derogatoria

È data facoltà al Concessionario di recedere e dichiarare terminato il rapporto ad ogni scadenza annuale a partire dal terzo anno di validità della concessione (a partire dal 2026), a suo insindacabile giudizio.

In questo caso il Concessionario dovrà notificare la decisione all'Amministrazione comunale con 4 (quattro) mesi di anticipo sulla data del recesso, cioè entro il 31 agosto di ogni anno. In tale ipotesi la riconsegna del plesso organizzato dovrà avvenire entro il termine del 31 dicembre successivo.

ART. 5

Scopi

L'Amministrazione del Comune persegue mediante la concessione finalità di pubblico interesse:

- a) la razionalizzazione e la funzionalità dell'organizzazione turistica;
- b) il sostegno alla socialità e vivibilità della comunità di riferimento;
- c) il rispetto dell'ambiente e la valorizzazione ambientale;
- d) la salvaguardia dell'immagine turistica e paesaggistica della Valle a in genere e del Comune di Bleggio Superiore in ispecie.

Tale attività, per quanto concerne il privato, riguarda:

- la gestione dell'esercizio pubblico sotto l'insegna "Bar- ristorante Passo Durone";
- la conduzione dello spazio all'aperto nei limiti della disponibilità come desunto dalla planimetria allegata;

ART. 6

Canone

Il Concessionario si obbliga a versare, quale canone annuo della concessione, la somma di € _____.= (_____) più I.V.A., importo così ottenuto applicando il rialzo percentuale offerto del % sul canone a base d'asta.

Il canone sarà aggiornato ogni anno, con inizio dall'1.1.2024, nella misura del 100% (cento per cento) della variazione assoluta in aumento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per famiglie di operai e impiegati verificatosi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto. Di conseguenza, i canoni riscossi a partire dalla scadenza della annualità e precedentemente alla richiesta di aumento, saranno riscossi a titolo di acconto, salvo richiesta di conguaglio da eseguirsi a mezzo raccomandata a/r o a mezzo PEC.

Il canone verrà assoggettato ad imposte e tasse, nella misura di legge, con oneri a carico del Concessionario.

In caso di ritardato pagamento del canone verranno applicati gli interessi a favore del Comune di Bleggio Superiore nella misura corrispondente al saggio degli interessi legali, senza la necessità della messa in mora dell'affittuario. Il mancato pagamento del canone in tutto o in parte, oltre 30 giorni dalla scadenza pattuita, per qualsiasi causa, costituisce causa di revoca della concessione a danno e spese del Concessionario.

ART. 7

Custodia

Il Concessionario è tenuto a garantire costantemente la custodia dell'intero complesso organizzato nel volgere dell'intero anno solare.

È fatto divieto di utilizzare i locali per scopi diversi da quelli indicati nella planimetria allegata sub "A".

ART. 8

Manutenzione ordinaria e oneri generali

Il Concessionario è tenuto, a proprie spese, ad effettuare costantemente la pulizia e la manutenzione ordinaria dei manufatti e degli impianti nel volgere dell'intero periodo della concessione, compreso la pulizia giornaliera dei servizi igienici pubblici e degli spazi aperti al pubblico.

Sono a carico del Concessionario i consumi telefonici, di energia elettrica, riscaldamento, acqua, rifiuti (TARI) e quant'altro occorrente per la gestione del complesso. Spetta al Concessionario volturare a proprio nome le utenze.

I consumi dell'acqua saranno determinati dal consumo rilevato sul contatore installato nella centrale termica.

ART. 9

Orario di apertura

I periodi e gli orari di apertura sono stabiliti in conformità alla vigente normativa in tema di pubblici esercizi, previ accordi con l'Amministrazione comunale.

L'apertura dovrà comunque essere garantita tutti i giorni, salvo le chiusure previste per legge, dal 1° aprile al 30 settembre e dal 15° dicembre al 15° gennaio. In ogni caso l'apertura dovrà essere garantita tutto l'arco dell'anno (da 01.01 al 31.12) per le giornate di venerdì, sabato e domenica salvo diversa pattuizione con l'Amministrazione. L'apertura dovrà comunque essere garantita almeno dalle ore 9.00 alle ore 22.00. È consentita la chiusura di 30 giorni anche continuativi nel periodo dal 16 gennaio al 31 marzo.

ART. 10

Consegna e riconsegna del plesso organizzato

La *traditio* dei beni in capo al Concessionario sarà comprovata dalla sottoscrizione

di un verbale di consegna, che rilevi lo stato dei locali, il loro arredamento e lo stato dei beni esterni. Al verbale potrà essere allegata documentazione cinephotografica.

Il Concessionario dà comunque atto, fin dal momento di adesione alla presente concessione, che i locali sono in buone condizioni e convenientemente arredati per il buon funzionamento dei relativi servizi, fermo restando quanto previsto all'art. 2) che precede. Il verbale di consegna sarà corredata dell'inventario dei beni, firmato per accettazione da entrambe le parti.

Allo spirare della concessione, i locali, le relative attrezzature e gli spazi esterni, come da inventario, saranno restituiti in buon stato di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso. A tal fine sarà redatto apposito verbale con le modalità stabilite dai commi precedenti. I locali, inoltre, dovranno essere riconsegnati integgiati; dovrà essere inoltre effettuata la pulizia straordinaria.

Qualsiasi modifica non autorizzata ai beni oggetto della presente concessione, o danno derivante dall'uso anomalo e/o improprio, dovranno essere ripristinati a totale cura e spese del Concessionario o rimborsati all'Amministrazione Comunale.

Eventuali differenze tra le consistenze del predetto inventario all'inizio ed al termine della concessione verranno regolate in denaro sulla base dei valori residui che avrebbero avuto i beni eventualmente mancanti oppure non più usufruibili, o comunque danneggiati, pari al costo non ancora ammortizzato. Le parti convengono fin da ora che, verificatasi la risoluzione di cui all'art. 12 o scaduto il termine di durata della concessione – contratto l'Amministrazione comunale potrà immettersi nel possesso dei beni e dell'azienda connessa senza alcuna necessità di diffida o richiesta, costituendo la sottoscrizione del contratto autorizzazione convenzionale in tal senso. Tale immissione potrà avvenire decorsi dieci giorni dalla data di spedizione della dichiarazione di decadenza e/o alla scadenza del termine della

durata del contratto.

ART. 11

Titolarità. Volturazioni di autorizzazioni amministrative

Nel periodo di validità della concessione l'autorizzazione di pubblico esercizio dovrà essere intestata al concessionario o eventuale delegato in caso di società, il quale provvederà alla voltura della stessa, in conformità a quanto prescritto dalla vigente normativa che disciplina l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande (L.P. 14 luglio 2000, n. 9).

Gli oneri afferenti ad adempimenti fiscali, amministrativi ed a quant'altro, prescritti da disposizioni di legge o dalle consuetudini relativamente alla gestione, sono ad esclusivo carico del Concessionario, che, con l'adesione al presente disciplinare, solleva il Comune di Bleggio Superiore da ogni e qualsiasi molestia o responsabilità.

ART. 12

Clausole risolutive - revoca

Il Comune di Bleggio Superiore si riserva la facoltà unilaterale di revocare la concessione per motivi di interesse pubblico, con preavviso di giorni 10 e con salvezza del risarcimento di eventuali danni.

In particolare, costituiscono cause di revoca della concessione:

- a) il mancato pagamento, decorso il termine di 30 giorni dalle scadenze prescritte, del canone di cui ad art. 6);
- b) la sospensione della conduzione, ancorché dovuta a cause indipendenti dalla volontà del Concessionario;
- c) il fallimento o qualsiasi altra causa di perdita o diminuzione della capacità di agire del gestore;

- d) il ritiro, la sospensione, il mancato rinnovo delle licenze di esercizio da parte delle pubbliche autorità;
- e) la mancata o comunque carente pulizia e manutenzione dei locali e pertinenze del compendio immobiliare oggetto del presente disciplinare;
- f) l'inoservanza delle disposizioni di legge in tema di:
 - trattamento del personale dipendente;
 - igiene dei locali, di ambienti, delle bevande;
 - omissione della ricevuta fiscale;
 - inosservanza delle norme di sicurezza antincendio;
 - ogni altro comportamento idoneo a provocare il ritiro ovvero la sospensione della licenza di pubblico esercizio.

Tale risoluzione si verificherà di diritto quando l'Amministrazione comunale avrà comunicato alla Ditta concessionaria, a mezzo PEC o a mezzo lettera raccomandata R.R., di volersi avvalere della stessa.

ART. 13

Polizza assicurativa

Con l'adesione alla presente concessione, il Comune viene esonerato da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto e/o omissione di terzi, nonché da responsabilità per interruzione di servizi derivante da cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Concessionario è impegnato a stipulare una polizza assicurativa di responsabilità civile per un massimale pari a Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) per la copertura dei rischi derivanti dalla prestazione del servizio.

Copia della polizza dovrà essere depositata presso il Comune prima della stipulazione del contratto e dovranno essere vincolate con l'obbligo di

comunicazione, da parte della Compagnia al Comune, dell'eventuale mancato pagamento del premio.

Il contratto è fondato sul presupposto della serietà e capacità imprenditoriale del concessionario, il quale si impegna pertanto ad usare i beni in concessione con la diligenza del buon padre di famiglia.

ART. 14

Divieto di subconcessione

La presente concessione è assentita *intuitu personae*. È pertanto vietata la subconcessione in capo a terzi, a pena di decadenza. È ammessa la conduzione dell'esercizio nelle forme previste dalle vigenti disposizioni di legge.

ART. 15

Controlli

Il Comune di Bleggio Superiore si riserva il diritto di effettuare, senza preavviso, ispezioni e controlli sulla conduzione, per accertare la conformità della gestione alle norme di legge, di regolamento ed alle disposizioni del presente disciplinare. In relazione all'accertamento di situazioni anomale, il Comune potrà intimare la rimozione delle situazioni stesse. Qualora il Concessionario ometterà di provvedere, il Comune lo diffiderà ad eseguire gli interventi in congruo termine, il quale sarà consentito al Comune stesso di intervenire sostitutivamente con propri tecnici ed imprese, e con addebito delle spese relative. In ogni caso il Comune si riserva di intervenire immediatamente nel caso in cui le anomalie riscontrate possano recare pregiudizio alle strutture con addebito delle relative spese al Concessionario.

ART. 16

Cauzione

A titolo di cauzione definitiva il Concessionario costituisce garanzia, mediante polizza fidejussoria della _____ con firma autenticata in data _____ da Notaio, in ragione di € _____.=, corrispondente all'ammontare del canone dovuto per una annualità, comprensivo di I.V.A., valida fino alla dichiarazione di svincolo da parte dell'Amministrazione comunale, a garanzia del puntuale adempimento degli obblighi contemplati dal presente disciplinare, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché delle somme che il Comune dovesse eventualmente sostenere per fatto del Concessionario a causa di inadempimento o cattiva conduzione del plesso organizzato. Resta salvo per il Comune l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

L'atto di fidejussione dovrà contenere la dichiarazione dell'Ente fidejubente di rinuncia al beneficio della preventiva escussione ed impegno al versamento dell'importo a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale; dall'atto di fideiussione dovrà altresì risultare (nel caso non sia stato pagato il premio per tutta la durata della concessione) che l'eventuale mancato pagamento del premio per gli anni successivi non potrà essere opposto, in nessun caso, all'Amministrazione comunale garantita.

La cauzione sarà liberata ovvero restituita senza interassi al momento della risoluzione o della revoca per qualsiasi titolo della concessione, e previa verifica in contraddittorio sul buono stato di manutenzione dei beni costituenti il plesso organizzato ed affidato in gestione e dell'avvenuta restituzione delle autorizzazioni di pubblico esercizio.

Il Concessionario si obbliga a reintegrare in tutto o in parte la cauzione di cui il Comune avesse dovuto avvalersi nel periodo di validità della presente concessione.

ART. 17

Definizione delle controversie

La definizione delle controversie che dovessero insorgere tra Comune e Concessionario nell'interpretazione ed esecuzione del contratto sarà devoluta alla competente Autorità giudiziaria del luogo dove ha sede il Comune di Bleggio Superiore.

ART. 18

Spese

Tutte le spese, imposte, tasse afferenti o conseguenti la presente concessione staranno a totale ed esclusivo carico del Concessionario senza diritto di rivalsa.

Bleggio Superiore, _____

PER IL COMUNE DI BLEGGIO SUPERIORE– CONCEDENTE

Il Sindaco

PER LA DITTA _____ – CONCESSIONARIA

Il Socio Amministratore e Legale rappresentante

Il Socio Amministratore

Il Socio Amministratore

VISTO: IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. _____