

**COMUNE DI NAGO-TORBOLE**

**PROVINCIA DI TRENTO**

**DISCIPLINARE**

**PER LA CONCESSIONE IN USO DEL PLESSO ORGANIZZATO IN LOCALITA'**

**AI BERSAGLI E AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELL'AZIENDA COMUNALE**

**BAR RISTORANTE ALL'INSEGNA "ALLE BUSATTE"**

(Approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. 10/2022 di data 11/02/2022):

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 indisponibile di una parte delle aree costituenti il plesso organizzato.

**ART. 1 Oggetto**

Il Comune di Nago-Torbole concede alla ditta \_\_\_\_\_ con sede in\_\_\_\_\_, il plesso di beni organizzati costituito sulle pp.ff. 1065/1 (parte), 1065/4 (parte) e la p.ed. 416 (parte), in CC. NAGO-TORBOLE, come individuati nelle planimetrie indicate sub "A" e sub "B" con le cadenze temporali sotto meglio specificate.

La concessione comprende il temporaneo affitto ai sensi dell'art. 2562 del Codice Civile dell'azienda comunale all'insegna l'azienda commerciale all'insegna "Alle Busatte" posta in Torbole, località Busatte avente ad oggetto l'attività di bar-ristorante tipologia A) con sottotipologia "pasti tradizionali e pizze", e tipologia B) con sottotipologia, "bevande alcoliche e analcoliche" presso parte dell'edificio contraddistinto dalla p.ed. 416 in C.C. Nago-Torbole, dotata altresì di n. 5 posti auto riservati al pubblico esercizio nel vicino parcheggio comunale come meglio specificato nelle plani-

metrie indicate sub "A" e "B" e dalla sua dotazione inventariale come da documento allegato sub "C". La disponibilità delle aree viene indicata nella planimetria allegata sub A nella superficie complessiva di circa mq 11.072,88 fino al 31/12/2023 e di circa mq 15.710,23 mq dal 01/01/2024 al 31/12/2030, e comprende l'edificio principale e il plateatico, aree ad uso esclusivo e ad uso pubblico e sportivo, aree con obbligo di pulizia e manutenzione e parcheggi pertinenziali.

Spetta alla Ditta concessionaria provvedere agli adempimenti necessari ai fini dell'avvio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande ed in particolare alla presentazione telematica al SUAP - Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Nago-Torbole della prescritta segnalazione certificata di subingresso nell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico, nonché dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni e/o titoli abilitativi amministrativi e/o sanitari necessari per lo svolgimento dell'attività.

Le parti dichiarano e convengono che il presente contratto non costituisce né intende costituire rapporto di lavoro subordinato né tanto meno locazione immobiliare e per lo stesso non potrà essere invocato dal gestore il rinnovo previsto dalla vigente legislazione in materia di locazione di immobili urbani.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.P. 14/07/2000 n. 9, la Ditta si obbliga ad assicurare l'apertura dell'esercizio al pubblico dal 15 marzo al 10 novembre di ogni anno (di seguito definito "periodo stagionale"). Nei periodi residui dell'anno, qualora sia decisa la chiusura dell'esercizio, la Ditta avrà comunque l'onere della custodia dei locali e degli spazi concessi. In conformità agli artt. 2561 e 2562 del codice civile il conduttore è tenuto ad esercitare l'azienda sotto la vigente insegna "Alle Busatte".

## ART. 2

### **Manutenzione degli immobili ed interventi di miglioria.**

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche a seguito di obblighi di legge, sono a carico del concessionario, fermo restando quanto previsto al successivo articolo 8).

L'Amministrazione comunale si riserva tuttavia, 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 vigore della durata del contratto, con impegno ad effettuare i lavori nel periodo decorrente dal 11 novembre al 14 marzo successivo.

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 (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 prende atto che sono a proprio carico, oltre alla gestione e manutenzione di tutto il compendio come individuato nella planimetria allegata (allegato A), gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e dei beni in esso contenuti (eccetto le opere di natura strutturale, la sostituzione dei serramenti esterni, etc. ai quali provvederà l'Amministrazione nei modi e tempi che saranno concordati fra le parti) che si renderanno necessari per la corretta gestione dell'azienda in luogo dell'adeguamento del canone già applicato in sede di stima.

A titolo meramente esemplificativo si elencano gli interventi da mettere in atto:

- sistemazione e manutenzione degli intonaci interni;
- sistemazione dei serramenti interni;
- verifica, sistemazione ed eventuale integrazione degli arredi costituenti il bar e la

cucina necessari per il mantenimento delle condizioni igienico sanitarie;

- riqualificazione dell'area esterna compreso il verde e manutenzione e rispristino

della zona un tempo destinata al pattinaggio su ruote che potrà essere destinata ad

altri usi previa presentazione di un progetto all'amministrazione comunale;

- manutenzione e ampliamento del plateatico;

- rifacimento della segnaletica verticale con indicazione dei percorsi e informazioni

turistiche.

- Rifacimento della copertura della zona bagni;

Il concessionario, previo consenso scritto dell'Amministrazione comunale, potrà ese-

guire, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come individuati,

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)

compresa la posa di idonee strutture precarie o definitive ai sensi di legge e in con-

formità alle disposizioni regolamentari vigenti in materia nonché alle autorizzazioni in

essere.

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 corso del periodo contrattuale la sostituzione o rimozione di elementi di arredo

dovrà avvenire previo assenso scritto da parte dell'Amministrazione comunale che

valuterà di volta in volta l'opportunità di tale modifica al fine di conservare l'efficienza

dei beni strumentali e di mantenere intatto il valore dell'azienda alla fine del contrat-

to di concessione e ciò anche in deroga all'art. 2561 del codice civile.

### **ART. 3 -Durata**

La durata della concessione è fissata dalla data di effettiva consegna degli spazi che

potrà avvenire in maniera anticipata rispetto alla stipula del contratto, e fino al 31/12/2030. Essa cesserà pertanto automaticamente, senza disdetta, il 31/12/2030. Entro tale data, il Concessionario dovrà riconsegnare l'azienda, la licenza e le altre autorizzazioni; il Concessionario non potrà avanzare nei confronti del Comune 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**

E' data facoltà al Concessionario di recedere e dichiarare terminato il rapporto ad ogni scadenza annuale a partire dall'anno 2023, a suo insindacabile giudizio. In questo caso il Concessionario dovrà notificare la decisione all'Amministrazione comunale entro il 31 luglio di ogni anno. In tale ipotesi la riconsegna dell'azienda dovrà avvenire entro il termine del 31 dicembre successivo. Sarà comunque dovuto il canone per la relativa annualità.

#### **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 rispetto dell'ambiente;
- c) la salvaguardia dell'immagine turistica del Garda in genere e del Comune di Nago-Torbole in ispecie.

La promozione dello sport

Tale attività, per quanto concerne il privato, riguarda:

- la perfetta manutenzione delle aree pertinenziali dell'azienda intesa come sfalcio del prato, cura delle essenze arboree, pulizia degli spazi;

· la gestione dell'esercizio pubblico bar ristorante sotto l'insegna "Alle Busatte".

#### **ART. 6- Canone**

Il Concessionario si obbliga a versare, quale canone annuo della concessione, la

somma di € \_\_\_\_\_.= ( \_\_\_\_\_ ) più I.V.A., fino al 31/12/2023

mentre sarà dovuta la somma di € \_\_\_\_\_, più IVA a decorrere dal 01/01/2024 e

fino al 31/12/2030, importi così ottenuti applicando il rialzo percentuale offerto del

\_\_\_\_\_ % sul canone a base d'asta

Il canone sarà aggiornato ogni anno, con inizio dall'1.1.2023, nella misura del 100%

(cento per cento) della variazione assoluta in aumento dell'indice nazionale dei prez-

zi al consumo accertato dall'ISTAT per famiglie di operai e impiegati verificatosi ri-

spetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto. Di conseguenza,

i canoni riscossi a partire dalla scadenza della annualità e precedentemente alla ri-

chiesta di aumento, saranno riscossi a titolo di acconto, salvo richiesta di conguaglio

da eseguirsi con posta elettronica certificata.

Il pagamento del canone per il primo anno verrà ridotto proporzionalmente in ragio-

ne al periodo di utilizzo, cioè dalla data di inizio della concessione, così come stabili-

ta dal precedente art. 3), fino al 31.12.2022.

Il pagamento delle singole annualità avrà luogo come segue:

- 20% alla sottoscrizione dell'atto di concessione, il primo anno, ed entro il 31 mag-

gio per gli anni successivi;

- 50% entro il 30 settembre di ogni anno;

- 30% entro il 31 ottobre di ogni anno.

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 Nago-Torbole nella misura corrispondente al saggio degli interessi legali, senza la necessità della messa in mora del concessionario. 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.

Il Comune si riserva la possibilità di rimodulare, ridurre o sospendere il canone di concessione qualora la situazione epidemiologica da COVID-19 imponga la chiusura delle attività e comunque in ottemperanza a quanto stabilito da disposizioni normative nazionali e provinciali.

#### **ART. 7 - Custodia**

Il Concessionario è tenuto a garantire costantemente la custodia dei beni oggetto di concessione nel volgere dell'intero anno solare. E' 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 compresa la pulizia degli spazi aperti al pubblico. Sono a carico del Concessionario i consumi telefonici, di energia elettrica, riscaldamento, acqua, rifiuti e quant'altro occorrente per la gestione del complesso. Spetta al Concessionario volturare a proprio nome le utenze.

Si ribadiscono gli obblighi circa la manutenzione ordinaria e straordinaria dettagliate all'art. 2 e per le quali è stato disposto, già in sede di stima, l'adeguamento del canone annuo a base di gara.

#### **ART. 9 Cura del verde e degli impianti sportivi**

Il Concessionario è tenuto a provvedere con impegno e diligenza alla pulizia delle

aree pertinenziali del pubblico esercizio e delle aree ad uso pubblico, come indicate nella planimetria allegato A provvedendo alla pulizia, alla raccolta dei rifiuti e curando il taglio del manto erboso e di tutte le essenze arboree, in tempi brevi. Nessuna variazione all'utilizzo dell'area di pertinenza del pubblico esercizio potrà effettuarsi senza il previo consenso dell'Amministrazione comunale. Sulle aree ad uso pubblico potrà infatti essere temporaneamente autorizzato da parte dell'amministrazione comunale un utilizzo diverso attinente all'attività commerciale e volto alla promozione del territorio.

#### **ART. 10 Modalità di accesso**

L'accesso è libero a tutti ed è gratuito.

#### **ART. 11 Orario di apertura del pubblico esercizio**

I periodi e gli orari di apertura del pubblico esercizio sono stabiliti in conformità alla vigente normativa in tema di pubblici esercizi. L'apertura dal 1° giugno al 30 settembre dovrà comunque essere garantita almeno dalle ore 9.00 alle ore 19.00.

#### **ART. 12 Consegnna e riconsegna**

La traditio dei beni in capo al Concessionario sarà comprovata dalla sottoscrizione di un atto di formale consegna.

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.

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.

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 comun-

que danneggiati, pari al costo di sostituzione determinato con riferimento all'anno di

inizio della concessione dedotto dell'ammortamento maturato nello stesso periodo.

Nel caso in cui il concessionario proceda, previa comunicazione all'Amministrazione

Comunale e previo assenso da parte della stessa, alla sostituzione di beni mobili ed

attrezzature in dotazione che non risultino più usufruibili o danneggiate, i beni sosti-

tuiti al termine della concessione potranno essere integrati nelle dotazioni aziendali

previo pagamento del loro valore residuo, pari al costo storico non ancora ammortiz-

zato salvo patto contrario.

I locali, inoltre, dovranno essere riconsegnati tinteggiati; dovrà essere inoltre effet-

tuata 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.

Le parti convengono fin da ora che, verificatasi la risoluzione di cui all'art. 15 o sca-

duto il termine di durata della concessione – contratto l'Amministrazione comunale

potrà immettersi nel possesso dei beni e dell'azienda connessa senza alcuna ne-

cessità di diffida o richiesta, costituendo la sottoscrizione del contratto autorizzazio-

ne convenzionale in tal senso. Tale immissione potrà avvenire decorsi dieci giorni

dalla data di spedizione della dichiarazione di decadenza e/ o alla scadenza del ter-

mine della durata del contratto.

#### **ART. 13 Titolarità. Volturazioni di autorizzazioni amministrative**

Nel periodo di vigenza 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 Nago-Torbole da ogni e qualsiasi molestia o responsabilità.

#### **ART. 14 Clausole risolutive - revoca**

Il Comune di Nago-Torbole 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 delle aree in concessione;
- g) l'inosservanza 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, mediante PEC, di volersi avvalere della stessa.

#### **ART. 16 Polizze assicurative**

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 ad entrare in assicurazione per la copertura dei beni mobili e delle attrezzature costituenti il plesso organizzato dai rischi del furto, dell'incendio, del danneggiamento (esplosione dolo e/o colpa grave, danni da acqua condotta, ricerca e ripristino dei danni provocati dall'acqua condotta, rottura di cristalli e lastre di vetro, ecc.) con polizza primo rischio assoluto non inferiore € 800.000,00 nonché a stipulare adeguata polizza R.C. su tutte le attività poste in essere, per un massimale non inferiore a € 5.000.000,00 unico.

Copia delle polizze dovranno essere depositate 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. 17 Divieto di subconcessione**

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

**ART. 18 Controlli**

Il Comune di Nago-Torbole 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, trascorso 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. 19 Cauzione**

A titolo di cauzione definitiva il Concessionario ha costituito la prevista garanzia, mediante fidejussione bancaria o assicurativa (o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del decreto legislativo 01/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze), corrispondente all'ammontare del canone dovuto per le prime tre 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 contratto, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché delle somme che il Comune dovesse

eventualmente sostenere per fatto del Conduttore a causa di inadempimento o cattiva conduzione

dell'azienda. Resta salvo per il Comune l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

L'atto di fidejussione contiene la dichiarazione dell'Ente fidejubente di rinuncia al beneficio della preventiva escusione ed impegno al versamento dell'importo a semplificazione richiesta dell'Amministrazione comunale; dall'atto di fideiussione risulta altresì (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 interessi 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. 20- 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 Nago-Torbole.

#### **ART. 21 Spese**

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

**IL CONCESSIONARIO**

Il Legale rappresentante

**IL CONCEDENTE**

Il Responsabile del Servizio

Si sottoscrive per accettazione degli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 12 ,15,16, 17, 18, 19,  
20, 21 e 22 anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

IL CONCESSIONARIO

Il Legale rappresentante

IL CONCEDENTE

Il Responsabile del Servizio Attività Economiche

Allegati:

- Allegato A: planimetria
- Allegato B: planimetria
- Allegato C: inventario