

COMUNE DI NAGO-TORBOLE

PROVINCIA DI TRENTO

SCHEMA DI DISCIPLINARE

PER LA CONCESSIONE IN USO DI AREA SPORTIVO RICREATIVA IN LOC.  
BUSATTE C.C. NAGO-TORBOLE PER LA REALIZZAZIONE DI PARCO  
AVVENTURA.

(Approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. 48/2024 di data 07/06/2024)

**ART. 1: Oggetto**

Il Comune di Nago-Torbole (di seguito indicato come “Comune”), concede in uso precario al sig. \_\_\_\_\_ legale rappresentante/titolare della ditta \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, fr. \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ (di seguito indicato come “Concessionario” o “Gestore”), l’area sportivo ricreativa in Loc. Busatte, insistente su parte delle p.p.f.f. 1065/1 (circa mq 27.127) e 1065/4 (circa 12.904 mq), per la realizzazione di un parco avventura come meglio specificato nell’unità planimetria sub a).

Si sottoscrive per accettazione degli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

Il legale rappresentante della ditta

**ART. 2: Scopo**

Scopo del presente atto è quello di perseguire interessi generali quali la salvaguardia dell’ambiente ed il mantenimento in buono stato del patrimonio comunale oltre che la promozione dell’attività ludico-sportiva e dell’immagine turistica del Comune di Nago-Torbole.

**ART. 3: Durata della concessione**

La presente concessione è assentita a titolo precario dalla data di effettiva disponibilità degli spazi che potrà avvenire in maniera anticipata rispetto alla stipula del contratto, e fino al 31/12/2031. Essa cesserà pertanto automaticamente, senza disdetta, il 31/12/2031. Dalla effettiva consegna il concessionario si costituisce, ai sensi di legge, custode dei beni.

Alla scadenza della concessione il Concessionario è tenuto a riconsegnare l'area libera dalle attrezzature e da qualsiasi materiale di proprietà del Concessionario medesimo.

#### **ART. 4: Diritti del Concessionario**

Il Concessionario, fatte salve le necessarie autorizzazioni, potrà installare all'interno dell'area assegnata e destinata dalla planimetria allegata sub a) all'uso esclusivo della Ditta (c.a. 8.788 mq) dei percorsi aerei di abilità nel rispetto delle norme di settore e del patrimonio boschivo esistente sulla base di un progetto previamente approvato dall'Amministrazione comunale. Eventuali interventi propedeutici alla realizzazione del percorso (diradamenti e pulizia del sottobosco) verranno realizzati in accordo con il Comune ed il Servizio Foreste Provinciale.

Il concreto utilizzo delle installazioni è comunque condizionato all'ottenimento ed al mantenimento della licenza di agibilità delle strutture, impianti ed attrezzature ex art. 80 del T.U.L.P.S., di competenza della Provincia Autonoma di Trento. Il concessionario dovrà ottenere poi la prescritta licenza ex art. 68 del T.U.L.P.S pena l'interdizione all'uso dei predetti impianti.

Il concessionario prende atto che qualora non possa realizzare il Percorso Avventura per mancato perfezionamento delle procedure amministrative finalizzate all'ottenimento di tutti i permessi, licenze, nulla osta, autorizzazioni o quant'altro fosse necessario, nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo dall'amministrazione comunale di Nago-Torbole.

Il concessionario potrà, fatti salvi i necessari titoli abilitativi, posizionare nell'area concessa dei servizi igienici a servizio dell'attività e un punto informazioni per la clientela con casetta prefabbricata.

Si sottoscrive per accettazione degli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

Il legale rappresentante della ditta

Il Concessionario potrà effettuare delle iniziative di promozione commerciale al fine di favorire l'attività sportiva e ricreativa all'interno degli spazi concessi secondo un calendario presentato ad inizio di ogni annualità all'Amministrazione comunale, alla quale dovranno essere richiesti eventuali permessi qualora necessari.

#### **ART. 5: Doveri del Concessionario e capitolato d'oneri**

L'area concessa dovrà essere utilizzata esclusivamente per l'allestimento di un percorso avventura tanto da esser fatto divieto al concessionario di poter interessare o utilizzare alcun manufatto esistente, salvo autorizzazione ed accordo specifico. E' fatto divieto di modificare la destinazione di detta area fatta oggetto di concessione salvo automatica revoca dell'affidamento. Nel progetto di realizzazione dovrà essere esattamente indicata l'area interessata dalla realizzazione sia come superficie in metri quadri sia a livello planimetrico (scala 1:500).

Nell'ambito della predetta destinazione l'assegnatario dovrà saper garantire il sicuro utilizzo degli spazi non aerei da parte della normale utenza, ancorché non interessata a partecipare all'attività ludico ricreativa promossa dal concessionario.

Il progetto dovrà prevedere soluzioni tecnico-operative relative sia alla realizzazione sia alla gestione del Parco Avventura. L'elaborazione del progetto dovrà allinearsi al contesto naturalistico del sito, utilizzando attrezzature e percorsi che si inseriscano compiutamente nella realtà esistente.

Il progetto dovrà consistere nella proposta di una realizzazione che permetta agli utenti di sperimentare con gradualità tutte le esperienze di percorsi e passaggi, anche ad una certa altezza da terra, secondo tecniche di "surviving", ed altre attività ludico – sportive di scoperta rispetto all'ambiente naturale e di abilità ( arrampicata, equilibrio, ecc.).

Si sottoscrive per accettazione degli artt. 3, 4, 5 , 6, 7,8, 9, 10, 11, 12, 13 14 e 15, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

Il legale rappresentante della ditta

L'accesso al Percorso Avventura dovrà essere realizzato principalmente attraverso un adeguato sentiero- percorso pedonale, a fondo naturale accessibile anche ai diversamente abili, con inizio dal parcheggio in loc. Busatte.

Non può essere prevista la recinzione dell'area per non limitare la normale fruizione dell'area ad eccezione delle aree di servizio strettamente necessarie;

Il progetto dovrà garantire il pieno rispetto dei soggetti arborei presenti sul sito ed utilizzati per il “percorso in quota” garantendone la completa protezione dai possibili danni derivanti da ancoraggi, funi d'acciaio, chiodature ecc.

Le opere da realizzarsi non dovranno intaccare minimamente l'assetto naturale ed idrogeologico del suolo. I percorsi di abilità dovranno essere aerei e come tali presentare delle soluzioni tecniche tali da non comportare la realizzazione di manufatti particolari, da non richiedere taglio di piante o comunque da non comprometterne la corretta ed ordinaria vita vegetativa.

Il Comune potrà in ogni momento promuovere all'interno dell'area assegnata lavori di taglio colturale del bosco potendo per questo chiedere, con idoneo preavviso, la sospensione dell'attività senza che nulla abbia a pretendere e chiedere il concessionario.

Le scelta in ordine a materiali e loro messa in opera dovranno garantire un inserimento ambientale corretto e come tale non impattante.

Relativamente alla sicurezza generale del luogo dovrà sempre essere precluso l'accesso libero alle diverse linee anche nei casi in cui la custodia dei percorsi allestiti non sia assicurata mediante la presenza di personale a ciò addetto.

Il concessionario è l'unico responsabile nei confronti dell'amministrazione comunale nell'ambito della concessione in uso e dovrà garantire il mantenimento in

Si sottoscrive per  
accettazione degli artt. 3, 4,  
5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13  
14 e 15, anche ai sensi e  
per gli effetti degli artt.  
1341 e  
1342 del codice civile.

Il legale rappresentante  
della ditta

buono stato del patrimonio comunale secondo il seguente capitolato d'oneri:

- Il Concessionario è tenuto alla massima pulizia ed alla manutenzione ordinaria periodica di luoghi e materiali presenti o messi in opera così come delle aree sottostanti al percorso aereo. Dovrà assicurare poi un adeguato servizio di sorveglianza e controllo delle strutture onde evitare pericoli ai fruitori del parco;
- Spetta al concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde orizzontale (taglio erba, potatura cespugli, manutenzione vialetti, svuotamento cestini, raccolta cartacce, ecc.) sia con riferimento alle aree ad uso esclusivo che alle aree ad uso pubblico come specificato nella planimetria sub a);
- Eventuali interventi straordinari sul verde verticale (alberate) ubicate all'interno dell'area in concessione (controllo stabilità e patologie, potature, messa in sicurezza, abbattimenti, eventuali sostituzioni) dovranno essere concordati con l'Amministrazione comunale.
- Il Percorso Avventura dovrà essere realizzato entro tre mesi dalla firma della concessione.
- Il concessionario dovrà provvedere alla manutenzione straordinaria delle strutture costituenti il parco avventura e la loro sostituzione o adeguamento alle sopravvenute norma di legge. I lavori dovranno essere programmati in relazione all'entità e all'urgenza e di norma saranno eseguiti nei periodi di bassa stagione.

Nei pressi dell'ingresso al Percorso Avventura potrà essere prevista compatibilmente con le prescrizioni urbanistiche ed in accordo con l'Amministrazione comunale, la realizzazione di una struttura precaria in legno con alcune funzioni minime: accoglienza, informazione, etc.,

In correlazione al regime pubblicistico dell'area, nonché degli scopi della presente

Si sottoscrive per accettazione degli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

Il legale rappresentante della ditta

concessione, l'area non potrà essere privatizzata né potrà essere oggetto di edificazione, neppure di strutture minime che non siano preventivamente autorizzate.

Il Concessionario non potrà effettuare attività commerciale per vendita di attrezzature, articoli di abbigliamento e di qualsiasi altro articolo se non nelle forme di vendita temporanea previste dalla normativa di settore e nel rispetto degli indirizzi giuntali.

Il concessionario dovrà garantire la gestione autonoma dell'attività di parco avventura garantendo l'apertura e la custodia, la pulizia e la manutenzione ordinaria, nonché il controllo e la vigilanza sugli accessi e l'utilizzo da parte dei fruitori.

Spetta al concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti costituenti il parco avventura.

Il concessionario dovrà garantire il sicuro utilizzo degli spazi non aerei da parte della normale utenza, ancorché non interessata a partecipare all'attività ludico ricreativa promossa dal concessionario.

Eventuali modifiche e sostituzioni alle strutture costituenti il parco avventura dovranno essere previamente sottoposte a nulla osta dell'Amministrazione comunale.

Il servizio oggetto della presente concessione in uso non può essere abbandonato o sospeso per alcuna causa senza preventivo benestare dell'Amministrazione Comunale, salvo scioperi o altra causa di forza maggiore. Eventuali sospensioni devono essere tempestivamente comunicate all'Amministrazione comunale (ad esempio in occasione di manutenzioni). In caso di arbitrario abbandono o sospensione, l'Amministrazione Comunale potrà sostituirsi al Gestore per

Si sottoscrive per accettazione degli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

Il legale rappresentante della ditta

l'esecuzione d'ufficio rivalendosi poi degli oneri sostenuti.

Non può essere prevista la recinzione dell'area per non limitare la normale fruizione dell'area ad eccezione delle aree di servizio strettamente necessarie;

Il Comune potrà in ogni momento promuovere all'interno dell'area assegnata lavori di taglio colturale del bosco potendo per questo chiedere, con idoneo preavviso, la sospensione dell'attività senza che nulla abbia a pretendere e chiedere il concessionario.

E' fatto divieto di modificare la destinazione dell'area oggetto di concessione salva automatica revoca dell'affidamento.

Sono a carico del gestore tutte le spese relative al funzionamento dell'area compresi i tributi, spese assicurative ed eventuali utenze. Per queste ultime il concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla sottoscrizione dei contratti di energia elettrica, nonché al pagamento dei relativi consumi.

La gestione dovrà essere svolta direttamente dal concessionario, con propri mezzi e propria struttura tecnico-operativa, con adeguato e preparato personale ed osservando tutti gli obblighi in materia di retribuzione, contribuzione previdenziale e assicurativa, infortunistica ed ogni altro adempimento inerente il rapporto di lavoro derivante da leggi e contratti in vigore o che dovessero intervenire in vigenza del contratto, sollevando il Comune da responsabilità a riguardo. Il personale addetto ai percorsi del parco avventura deve aver svolto e superato con esito positivo un corso di formazione specifico per gestione di parco avventura come previsto dalla normativa EN15567-2. Occorre inoltre che tra il personale ci siano anche operatori in possesso del patentino di "Lavori temporanei in quota su fune" o "Corso base per l'attività lavorativa sugli alberi".

Si sottoscrive per accettazione degli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

Il legale rappresentante della ditta

In correlazione al regime pubblicistico dell'area, nonché degli scopi della presente concessione, l'area non potrà essere privatizzata né potrà essere oggetto di edificazione, neppure di strutture minime che non siano preventivamente autorizzate.

#### **ART. 6: Rapporto con altre attività**

Il concessionario è consapevole che presso l'area delle Busatte esistono un impianto sportivo per l'attività della BMX che verrà gestito da Associazione/società sportiva affiliata al CONI e un pubblico esercizio bar ristorante e si impegna alla collaborazione con predette attività per la promozione e la valorizzazione del parco ricreativo e sportivo delle Busatte.

#### **ART. 7: Canone**

Il corrispettivo di concessione annuale viene determinato dall'importo offerto in sede di gara oltre all'IVA.

Il canone sarà aggiornato ogni anno, con inizio dal 31/07/2025 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 tramite posta elettronica certificata.

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.

La somma verrà pagata dal Concessionario al Comune, tramite la Tesoreria

Si sottoscrive per accettazione degli artt. 3, 4, 5 , 6, 7,8, 9, 10, 11, 12, 13 14 e 15, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

Il legale rappresentante della ditta

comunale, alle seguenti scadenze:

- 20% all'atto della firma del contratto ed entro il 31 maggio di ogni anno successivo;
- saldo entro il 30 settembre di ogni anno;

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 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.

Si sottoscrive per accettazione degli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

Il legale rappresentante della ditta

#### **ART. 8 Obblighi sociali**

Il Concessionario si obbliga, con il personale dipendente, a rispettare tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti normative in materia di lavoro, sia assicurative che fiscali, nonché dai contratti collettivi nazionali di lavoro.

#### **ART. 9: Responsabilità**

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

Il Concessionario è impegnato a stipulare adeguata polizza R.C. su tutte le attività poste in essere – compreso gli eventuali danni a terzi derivanti da incendio di cose di proprietà del Concessionario e/o dallo stesso detenute a qualsiasi titolo -, per un massimale complessivo non inferiore a € 3.000.000,00.= unico.

Copia della polizza dovrà essere depositata presso il Comune prima della

stipulazione del contratto e dovrà essere vincolata 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. 10: Divieto di subconcessione**

La presente concessione è attribuita intuitu personae; di conseguenza è fatto espresso divieto di trasferimento o di sub-concessione anche parziale in capo a terzi, a pena di decadenza.

#### **ART. 11: Controlli**

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare controlli senza preavviso, per accertare che la conduzione dei beni sia conforme alle norme di legge, di regolamento e del presente disciplinare.

In relazione all'accertamento di eventuali situazioni anomale e limitatamente ad esse, il Comune intimerebbe la rimozione delle stesse e, qualora il Concessionario ometta di provvedere, interverrà per surrogazione con propri tecnici od imprese e le relative spese saranno in capo all'inadempiente.

#### **ART. 12: Clausole risolutive - revoca**

Il Comune, stabilito anche il carattere precario della concessione, si riserva il diritto di recedere dalla stessa, previa comunicazione alla controparte almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

Tale facoltà di disdetta è altresì attribuita al Concessionario.

La concessione può inoltre essere revocata in qualsiasi momento per ragioni di

Si sottoscrive per accettazione degli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

Il legale rappresentante della ditta

interesse generale adeguatamente motivate o per semplice violazione degli artt. 5 e 6 del presente disciplinare.

Costituiscono inoltre cause di revoca della concessione:

- la sospensione della conduzione, ancorché dovuta a cause indipendenti dalla volontà del Concessionario;
- il fallimento o qualsiasi altra causa di perdita o diminuzione della capacità di agire del gestore;
- la mancata o comunque carente pulizia dell'area e delle strutture in concessione;
- l'inosservanza delle disposizioni di legge in tema di:
  - trattamento del personale dipendente;
  - omissione della ricevuta fiscale;
  - inosservanza delle norme di sicurezza;

Si sottoscrive per accettazione degli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

Il legale rappresentante della ditta

### **ART. 13: Cauzione**

A titolo di cauzione definitiva il Concessionario costituisce 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 offerto per due 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 dei beni comunali. 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 fidejussione 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 interessi al momento della risoluzione o della revoca per qualsiasi titolo della concessione, e previa verifica in contraddittorio sul buono stato di manutenzione delle aree e delle strutture concesse.

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. 14 - 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. 15 -Spese**

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

Si sottoscrive per accettazione degli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

Il legale rappresentante della ditta

Torbole,

**PER IL COMUNE DI NAGO-TORBOLE – CONCEDENTE**

Il Responsabile dei Servizi Attività Economiche

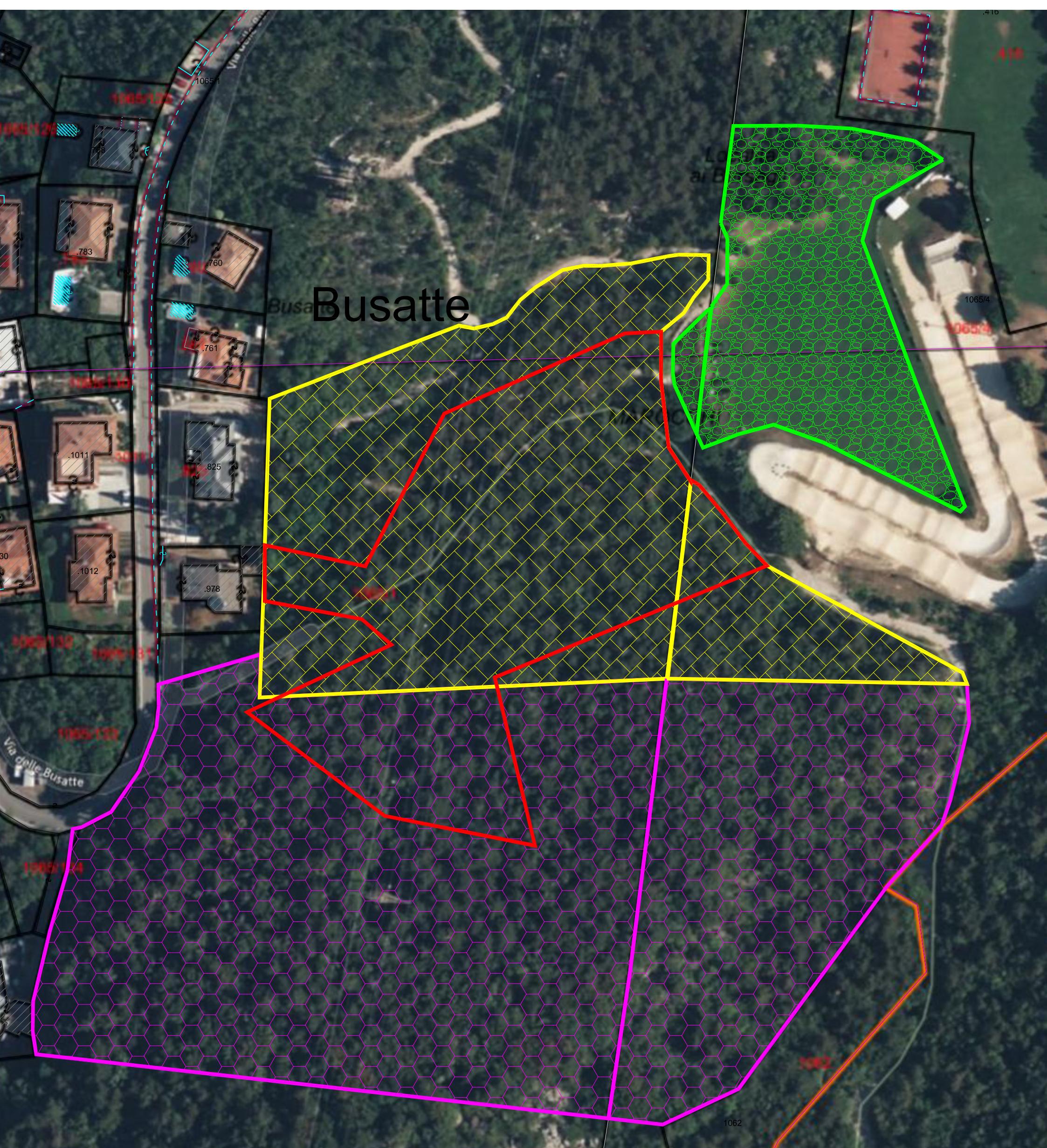
Diana Vivaldi

**PER LA DITTA – CONCESSIONARIA**

Il Titolare

Si sottoscrive per  
accettazione degli artt. 3, 4,  
5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13  
14 e 15, anche ai sensi e  
per gli effetti degli artt.  
1341 e  
1342 del codice civile.

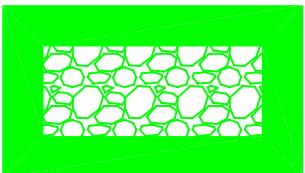
Il legale rappresentante  
della ditta



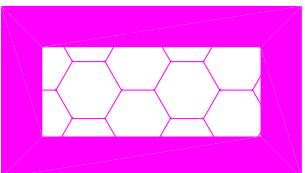
# PLANIMETRIA "Parco Avventura Busatte Adventure" affido 2024



Area uso esclusivo destinazione Verde  
Pubblico (ca. 13.043,21 m<sup>2</sup>)



Area uso pubblico ma a richiesta ad esclusivo  
Prato nel verde pubblico (ca. 3.982,43 m<sup>2</sup>)



Area uso esclusivo destinazione Bosco (ca.  
23.000,00 m<sup>2</sup>)



Area in concessione per le opere precarie e  
plateatico (uso esclusivo) (ca. 8.788,00 m<sup>2</sup>)