

COMUNE DI NAGO-TORBOLE

PROVINCIA DI TRENTO

DISCIPLINARE DELLA CONCESSIONE IN USO DELL'IMPIANTO

SPORTIVO CIRCOLO VELA IN LOCALITA' CONCA D'ORO FINO AL

31/12/2031.

(approvato con deliberazione giuntale n. 108 di data 23/12/2025)

ART. 1 - Premesse

Il presente disciplinare regola i rapporti fra il Comune di Nago-Torbole (d'ora in avanti indicato con la nozione "Comune") e ***** (d'ora in avanti indicata con l'abbreviazione "Concessionario") per la gestione delle aree appartenenti al patrimonio indisponibile indicate agli articoli 2) e seguenti.

Il Comune agisce come proprietario della p.ed. 930 e delle pp.ff. 1007/34 e 1007/35, e quale concessionario della p.f. 1007/41, appartenente al demanio idrico della Provincia Autonoma di Trento, il cui utilizzo è regolato dalle proroghe, clausole e prescrizioni stabilite nell'autorizzazione rilasciata con determinazione del dirigente del servizio Bacini Montani della Provincia Autonoma di Trento 3361 di data 31/03/2023 prot. 2023-S138-00226, che qui integralmente si richiama di cui il Concessionario dichiara di aver preso visione e di accettare accollandosi tutti gli oneri posti in capo all'Amministrazione Comunale.

ART. 2 - Oggetto

Il Comune affida al concessionario l'uso dell'area identificata nella p.ed. 930 e nelle pp.ff. 1007/34 e 1007/35 (parte), come meglio indicate nelle planimetrie allegate sub "A" e sub "B" al presente disciplinare, che comprende la sede del Circolo e l'area antistante, nonché un tratto di spiaggia identificato con parte della p.f. 1007/41 per la relativa manutenzione.

Costituiscono oggetto della concessione:

1. locali a uso uffici, sala riunione, spogliatoi, servizi igienici, docce;
2. terrazza e sala ristorante (uso disciplinato da specifica clausola);
3. palestra attrezzata;
4. aree esterne per carrellaggio e rimessaggio imbarcazioni;
5. pontili, aree di ormeggio e relative attrezzature;
6. area di manovra punti di alaggio e varo;
7. gru e impianti connessi;
8. impiantistica elettrica, idrica e illuminazione;
9. parcheggio con n. 27 stalli pertinenziali.

ART. 3 - Scopi

Il Circolo Vela Torbole rappresenta un presidio sportivo di interesse pubblico, situato in area lacustre strategica per il Comune di Nago-Torbole e per l'intero Garda Trentino.

L'Amministrazione con la concessione del bene intende garantire:

- un modello di gestione sportiva senza scopo di lucro, incentrato sull'attività velica e sulla formazione educativa, soprattutto per le giovani generazioni;
- la piena valorizzazione del rapporto tra cittadinanza e lago, riaffermando il principio secondo cui il bene pubblico deve essere restituito alla comunità;
- la continuità della dimensione agonistica e la capacità di attrarre eventi di rilevanza nazionale e internazionale;
- la sostenibilità gestionale, la manutenzione costante e la sicurezza tecnico-operativa dell'impianto;
- la collaborazione con il sistema territoriale della Conca d'Oro, in un contesto ordinato, integrato e con adeguata fruibilità degli spazi pubblici.

- l'igiene e la sanità delle spiagge e degli impianti di massa in essa istituiti;
- la salvaguardia dell'immagine turistica del Garda in genere e del Comune di Nago-Torbole in particolare;

Il modello prescelto coniuga alto livello sportivo, inclusione sociale, educazione ai valori dell'acqua, sicurezza e ottimizzazione della risorsa pubblica.

Tale attività per quanto concerne il privato, riguarda i seguenti oneri:

- pulizia e conduzione degli spazi esterni compreso il tratto di spiaggia;
- manutenzione ordinaria e straordinaria di pontili, scivoli, impianti e attrezzature;
- manutenzione impiantistica, aree esterne e parcheggi;
- pulizia e gestione ambientale;
- adozione di Piano di Manutenzione, con rendicontazione annuale.
- gestione del parcheggio assegnato in modo esclusivo relativamente all'area delimitata in colore giallo nell'allegata ortofoto sub "c";
- pulizia e manutenzione del piazzale antistante la sede del Circolo Vela;
- gestione diretta della sede del Circolo Vela, dello spaccio alimentare di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) della legge provinciale n. 9/2000 e dell'annesso piazzale;
- promozione di attività sportive/culturali concordando annualmente eventuali iniziative, occasionali o continuative, con i gruppi culturali o sportivi o società operanti sul territorio.
- collaborazione con iniziative programmate dal Comune a favore della comunità di Nago-Torbole o per la promozione del turismo;

ART. 4 Disciplina dell'uso e della destinazione dei beni

Le aree e le pertinenze di cui ad art. 2) non possono essere adibite ad usi diversi da quelli indicati dalla presente concessione.

In particolare il concessionario dovrà utilizzare gli spazi concessi per finalità strettamente connesse all'attività velica ed alla promozione della stessa intesa anche come valorizzazione dell'immagine turistica e sportiva del Comune di Nago-Torbole. Sarà tuttavia consentito l'esercizio di attività non collegate direttamente ed immediatamente a detti usi, ma sempre subordinatamente al consenso comunale, previa regolazione dei rispettivi rapporti.

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.

Sarà ammesso, previo ottenimento da parte del concessionario dei titoli abilitativi edilizi e del consenso del Comune, il posizionamento di strutture precarie a miglioramento della fruizione dei servizi. Spetterà al Comune dare indicazioni circa l'esatto posizionamento e le caratteristiche delle strutture stesse.

L'uso delle aree sarà sempre effettuato tenendo presente l'elevato standard comunale, con la diligenza del buon padre di famiglia.

Particolare attenzione deve essere posta alle esigenze di moralità e di sicurezza pubblica: in tale contesto le aree saranno custodite in ogni momento.

L'area appartenente al demanio idrico provinciale dovrà sempre rimanere pubblica e libera e non potrà essere in alcun modo privatizzata o interessata da impianti fissi. In particolare dovrà essere lasciato sempre libero, anche in occasione di regate, il transito e l'accesso alla parte recintata della p.f. 1007/13

di proprietà provinciale per consentire ai Servizi Provinciali il transito, lo scarico e il deposito di materiale (pali per briccole) all'interno della stessa.

Non potranno essere alterate la forma, la natura e le dimensioni della spiaggia.

Per quanto non previsto nel presente atto si rinvia alle clausole e prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo provinciale di cui al precedente art. 2 e successive modifiche. Eventuali ulteriori aree o attrezzature portuali ottenute in concessione dalla Provincia potranno essere date in disponibilità al Circolo Vela Torbole.

In ogni caso il concessionario dichiara di essere a conoscenza che sull'area è prevista la libera circolazione dei pedoni.

ART. 5 -Corrispettivo

Il corrispettivo annuo di concessione, nell'importo stabilito dall'offerta pervenuta dall'aggiudicataria in sede di gara e dovrà essere pagato alle seguenti scadenze:

- a) la prima pari al 30% dell'importo contrattuale entro il 31 maggio di ogni anno;
- b) la seconda pari al 40 % dell'importo contrattuale entro il 30 settembre di ogni anno;
- c) saldo pari al 30% dell'importo contrattuale a saldo, entro il 30 novembre di ogni anno.

Il canone sarà assoggettato ad I.V.A. sulla base delle aliquote vigenti al momento dell'emissione della relativa fattura.

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.

La concessione delle aree appartenenti al Demanio Idrico viene effettuata a titolo gratuito.

ART. 6 Durata

La presente concessione ha validità fino al 31/12/2031 e decorre dalla data di effettiva disponibilità del bene che potrà avvenire anche anticipatamente alla stipula del contratto per motivi di urgenza.

Al termine della concessione il Concessionario dovrà riconsegnare l'area e le autorizzazioni nonché gli impianti oggetto di concessione; 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. 7 Divieto di occupazione di spazi limitrofi

Il concessionario non potrà occupare spazi eccedenti i limiti contemplati nelle unite planimetrie, se non previo accordo con l'Amministrazione comunale e ottenute le necessarie autorizzazioni. In particolare, essa ha l'obbligo di non occupare gli spazi assegnati dal Comune a soggetti terzi, alla scuola windsurf e ad altre attività.

ART. 8 Divieto di subconcessione

La presente concessione è attribuita intuitu personae: di conseguenza, è fatto espresso divieto di trasferimento o di subconcessione anche parziale in capo a terzi, fatte salve le iniziative concordate ai sensi del precedente articolo 3).

Il concessionario gestirà pertanto le attività per tramite di suoi consociati ovvero di suoi dipendenti garantendo comunque la gestione a nome dello stesso Concessionario.

ART. 9 Consegnna e riconsegna dei beni

La consegna dei beni in capo al concessionario avverrà con la stipula del presente atto, a meno che non si proceda a una consegna anticipata degli spazi. In questo ultimo caso gli oneri stabiliti dal contratto decorreranno dalla data della consegna anticipata, compreso il pagamento del canone.

Alla scadenza della concessione, o alla revoca della stessa, i beni concessi dovranno essere restituiti all'Amministrazione in buono stato di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso.

Qualora il concessionario cessato, debitamente invitato alla riconsegna, non vi intervenisse o si rifiutasse di intervenirvi, l'Amministrazione potrà far procedere allo stato di riconsegna mediante un suo funzionario, a tutto rischio e spese del concessionario medesimo, che dovrà sottostare alle risultanze di detta operazione.

ART. 10 Obblighi sociali

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

ART. 11 Vigilanza comunale

Il Comune riserva ai propri organi od uffici il diritto-dovere di vigilare per il rispetto delle leggi, dei regolamenti, nonché per verificare in ogni momento l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente disciplinare.

ART. 12 Divieto di attività particolari

Il concessionario non può effettuare attività di tipo commerciale e speculativo diverse da quelle indicate all'art. 4), visto il modello di gestione sportiva senza scopo di lucro. In particolare è inibita la vendita di articoli sportivi e di abbigliamento se non attraverso la modalità dello spaccio interno al Circolo.

Il divieto colpisce anche le attività pubblicitarie per conto terzi non direttamente collegate all'attività della vela e il noleggio di articoli diversi da quelli utilizzati per l'attività della vela. L'attività pubblicitaria per proprio conto è consentita al concessionario in modo limitato e nel rispetto dei regolamenti comunali in materia, previo assolvimento della tassa relativa.

Sono consentite le forme di vendita temporanea previste dalla normativa di settore nel rispetto degli indirizzi giuntali in particolari occasioni ed eventi sportivi.

ART. 13 Ormeggi di natanti

Con riferimento all'attività di ormeggio di natanti presso i moli in dotazione al Circolo Vela, e risultanti dalla tavola allegata sub "a", la stessa attività deve essere effettuata nel rispetto del Piano di Ormeggi appositamente approvato e deve essere limitata all'attracco di natanti necessario all'attività velica durante le regate e comunque all'ormeggio di natanti di soci del concessionario. E' esclusa la messa a disposizione di natanti per scopi diversi da quelli prima indicati. Per quanto riguarda la disciplina del pontile frangionda realizzato nell'anno 2023, devono essere rispettate le prescrizioni indicate nell'allegato piano di manutenzione.

Presso i moli in dotazione al concessionario il Comune si riserva n. 10 posti d'ormeggio individuati in planimetria da destinare discrezionalmente a scuole, circoli, istituzioni o mezzi comunali.

Il concessionario prende atto del processo di governo unificato delle aree – ormeggi - acquee (Molo Paradiso, area Bacini Montani – Galleria Adige-Garda) e coopera con il Comune per la redazione e l'attuazione del nuovo Piano Ormeggi. Non è previsto il diritto alla riduzione del canone o indennizzi per la tale gestione. Il concessionario dovrà inoltre garantire gratuitamente n. 2 posti d'ormeggio a natanti di soccorso o delle forze dell'ordine che svolgono attività di soccorso e vigilanza del lago.

ART. 14 Rapporto con la scuola di windsurf e il pubblico esercizio

Il Comune dà atto che nell'area della Conca d'Oro esistono due concessioni, una per l'esercizio di scuola di windsurf, l'altra per pubblico esercizio. Il concessionario assume l'obbligo di cooperare con i soggetti presenti nell'area al fine di garantire un modello di utilizzo condiviso dei servizi di accesso al lago e della logistica, favorendo anche l'accesso ai parcheggi riservati alle attività. Il concessionario promette e assume obbligo di non intralciare e, comunque, di non svolgere in alcun modo attività scolastico-sportiva del surf.

ART. 15 Programmazione attività e uso delle aree pubbliche

Il concessionario è tenuto a presentare un progetto triennale comprendente:

- a) minimo 8 regate/anno, di cui almeno 2 nazionali e 1 internazionale o di classe olimpica o giovanile primaria;
- b) attività continuativa di allenamento per 11 mesi all'anno;
- c) raduni, clinic e stage di squadre provenienti da fuori area;
- d) collaborazione con scuole, società sportive e federazioni.

Il concessionario si impegna a presentare un report annuale dettagliato sulle attività svolte nel corso dell'anno.

Durante le manifestazioni sportive organizzate dal concessionario dovrà essere

assolutamente garantita la fruibilità al pubblico dei posti auto del parcheggio pubblico e delle aree di manovra. E' fatto obbligo al concessionario di adottare tutte le necessarie cautele al fine di non intralciare l'area di manovra dei mezzi presenti presso i suddetti stalli.

Il Comune si riserva di autorizzare organismi terzi a effettuare nell'area regate veliche per il volgere di complessive n. 6 giornate.

Il concessionario deve garantire la concessione gratuita degli spazi terrazza o sala per massimo 3 eventi istituzionali all'anno del Comune, con eventuale rimborso delle spese vive dei soli costi di somministrazione.

ART. 16 Manutenzione e pulizia

Sono a carico del concessionario, durante l'intero volgere del rapporto concessorio, tutti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria degli edifici, delle attrezzature di proprietà comunale e dell'area in concessione, nessuno escluso.

Pertanto, nessun ristoro potrà mai invocarsi a tali titoli nei confronti del Comune, né durante il volgere del rapporto, né a fine rapporto.

In aggiunta a quanto convenuto le parti comunemente concordano l'esclusione del diritto di ripetizione da parte del concessionario di eventuali migliorie apportate alla struttura.

Spetta al Comune di Nago-Torbole la manutenzione straordinaria.

Gli oneri afferenti ad adempimenti fiscali, amministrativi e a quant'altro, prescritti da disposizioni di legge o dalla consuetudini relativamente alla gestione, sono a 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. 18 Disciplina del parcheggio pubblico

All'interno del parcheggio pubblico, fermo restando che alle attività economiche insediate nell'area e richiamate dall'art. 14 spettano complessivi n. 30 parcheggi riservati e identificati nella planimetrie allegate ai rispettivi contratti e atti successivi, verranno destinati in modo esclusivo al concessionario n. 27 posti auto identificati con il colore giallo nella planimetria in quanto ritenuti pertinenziali all'attività del Circolo stesso. Durante le regate programmate dal concessionario e a discrezione dell'Amministrazione comunale potranno venire concessi ulteriori spazi necessari per eventi solo per giornate specifiche e per il tempo strettamente necessario, stante la valenza strategica dell'attività svolta dal Circolo medesimo ed i positivi riflessi sulla Comunità sotto il profilo turistico, economico e promozionale, garantendo sempre adeguata disponibilità degli spazi pubblici.

Il concessionario collaborerà attivamente per individuare con l'Amministrazione aree alternative fuori dal parcheggio Conca d'Oro, per carrelli e stocaggi.

Il concessionario si impegna a garantire collaborazione alle attività commerciali insediate nell'area favorendo l'accesso ai posti auto a esse riservati ed adottando tutti gli accorgimenti volti a garantire la regolarità e correttezza nell'utilizzo dei posti auto stessi.

Eventuali carrelli finalizzati al trasporto delle imbarcazioni dovranno essere rimossi dagli stalli nel minor tempo possibile al fine di favorire gli spazi di manovra e la miglior fruizione del parcheggio.

ART. 19 Attrezzature turistico-sportive

E' fatto obbligo al concessionario di mantenere in esercizio, a proprie cure e

spese, le seguenti attrezzature turistico-sportive:

- a) uno o più porta surf;
- b) uno o più porta vele;
- c) adeguata segnaletica all'interno dell'area, nelle forme assentite dal Comune;
- d) installazione di eventuali attrezzature che si rendessero necessarie all'utilizzo dell'area;
- e) cura e manutenzione del verde negli spazi concessi: aiuole, piante, fiori.

ART. 20 Attrezzature di svago

L'installazione di attrezzature di svago è consentita previa nulla osta comunale, limitatamente ad impianti aventi caratteristica di silenziosità, di mobilità, di provvisorietà. Saranno tassativamente esclusi le installazioni di impianti sonori come altoparlanti e altri sussidi fonici.

ART. 21 Progetto Vela 365

Il concessionario sarà obbligato a:

- a) subentrare nella convenzione "Vela 365" stipulata tra Trentino Marketing e Comune di Nago-Torbole, garantendo continuità per 11 mesi all'anno;
- b) mantenere e utilizzare a fini federali le attrezzature e le barche già in dotazione alla convenzione;
- c) garantire la gestione dell'attività secondo gli standard qualitativi previsti da Federazione Italiana Vela e norme regionali.

ART. 22 Oneri durante i periodi di inattività turistica

Il concessionario è obbligato a svolgere le attività di vigilanza e di pulizia

dell'area concessa nel volgere dell'intero anno solare. A tal proposito il concessionario dovrà rendere disponibili, su richiesta, gli spazi del Circolo per iniziative, eventi e attività promosse dall'Amministrazione comunale.

ART. 23 Sede Circolo Vela

La sede del Circolo Vela ed il piazzale esterno (p.ed 930 e p.f. 1007/34) sono concessi in uso a terzi alle condizioni di cui al presente disciplinare nonché alle disposizioni contenute nel Regolamento comunale per l'utilizzo degli immobili e degli impianti comunali approvato con deliberazione consiliare n. 13/2004 di data 16.03.2004, e ss.mm. per quanto non contrastanti con il presente disciplinare.

ART. 24 Revoca o sospensione

Il Comune concedente si riserva il diritto di sospendere, modificare o revocare in qualsiasi momento la concessione a suo insindacabile giudizio prima dello scadere del termine stabilito, qualora i beni concessi servissero per esigenze di pubblica utilità o per altri giusti motivi senza che il concessionario possa opporsi o vantare titoli o alcun compenso o risarcimento qualsiasi di danni.

Il presente atto può essere inoltre revocato per grave inadempienza, anche parziale, da parte del concessionario. Nulla potrà pretendere il concessionario, per risarcimento danni o ad altro titolo.

ART. 25 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 dell'incendio, del furto, del danneggiamento per un importo non inferiore a € 10.000.000 nonché a stipulare adeguata polizza R.C. su tutte le attività poste in essere, per un massimale non inferiore a € 5.000.000 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.

ART. 24 Cauzione

A titolo di cauzione definitiva il Concessionario costituisce garanzia, mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa per un importo pari a due annualità del canone comprensivo di IVA 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 contiene 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 deve 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 dei beni costituenti il plesso organizzato ed affidato in concessione. 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.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto (bolli, registro etc.), nessuna esclusa od eccettuata, restano a completo ed esclusivo carico della società concessionaria senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune.

Letto, approvato e sottoscritto

IL CONCEDENTE

La Responsabile dei Servizi Attività Economiche

Diana Vivaldi

IL CONCESSIONARIO

legale rappresentante