

SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DEL LOCALE SITUATO PRESSO LO STADIO DEL FONDO (EDIFICIO CRONOMETRISTI) P.ED. 1590 SUB. 4 C.C. TESERO DA DESTINARE AD ATTIVITÀ DI NOLEGGIO – ASSISTENZA BIKE, ROLLER E SKIROLL.

ART. 1 - OGGETTO E SCOPO

Il Comune di Tesero, di seguito denominato brevemente Comune, come sopra rappresentato, assegna la concessione in uso dell'immobile *catastralmente identificato con la p.ed. 1590 SUB. 4 C.C. Tesero* di seguito denominato Compendio, a _____, di seguito denominato Concessionario.

L'immobile, oggetto del presente contratto, è descritto nella sua consistenza e per le sue caratteristiche nella relazione di stima già allegata alla documentazione di gara.

Il Compendio, affidato in concessione a seguito della gara esperita dal Comune di Tesero deve essere gestito nel rispetto degli impegni assunti in fase di gara.

Il Comune intende, attraverso la presente concessione in uso, valorizzare e promuovere la struttura dello Stadio del Fondo attraverso una ottimale gestione dello stesso.

ART. 2 - ARREDI e ATTREZZATURE DEL COMUNE

Il Compendio è già in parte arredato e attrezzato con beni mobili ed attrezzature di proprietà del Comune. Si tratta di arredi ed attrezzature risultanti da un apposito elenco formato e allegato al verbale di consegna di cui all'art. 9.

Il Comune concede in comodato gratuito i beni mobili così identificati. Sarà onere e cura del concessionario curarne la manutenzione fino al termine della loro vita utile, sarà sempre onere del Concessionario la loro eventuale sostituzione, senza, in questo caso, onere di riconsegna al termine della concessione.

Il concessionario del Compendio è responsabile della conservazione dei suddetti beni che devono essere utilizzati secondo la loro specifica destinazione, con cura e diligenza, ai sensi dell'art. 1804 del Codice Civile.

È onere del concessionario provvedere a propria cura e spese all'acquisto delle attrezzature, delle suppellettili e di quanto altro lo stesso ritenga necessario per rendere maggiormente funzionale la struttura.

ART. 3 - DURATA

Il presente contratto ha durata di anni sei, a decorrere dalla data di sottoscrizione, con facoltà del Comune di procedere al rinnovo per ulteriori sei anni, previa sottoscrizione di un apposito contratto stipulato a seguito di autonoma e insindacabile valutazione dell'Amministrazione comunale. Si esclude quindi il rinnovo automatico alla scadenza dei sei anni.

Alla scadenza del contratto il concessionario deve assicurare la continuità dell'apertura e della custodia dell'immobile alle medesime condizioni contrattuali nelle more del nuovo affidamento della concessione. Tale obbligo avrà durata massima di 3 mesi dalla scadenza del contratto.

ART. 4 – PERIODO DI ESERCIZIO

Trattandosi di compendio con vocazione sportiva e turistica il **periodo di esercizio va dal 1 maggio al 31 ottobre di ciascun anno** e deve essere continuativo e ininterrotto. Restano esclusi i mesi da novembre ad aprile, periodo durante il quale i locali torneranno nella disponibilità dell'amministrazione.

Solo per il primo anno il periodo di esercizio va dal 1 giugno al 31 ottobre 2026.

Il concessionario **ha/non ha** esercitato l'opzione per ottenere in concessione anche il magazzino situato sotto il ristorante ad un canone aggiuntivo.

Il Concessionario è custode del compendio durante il periodo di esercizio e deve garantire la sorveglianza e la conservazione in stato di efficienza della struttura.

ART. 5 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO E DEL CONCEDENTE

Il Concessionario deve utilizzare l'immobile per l'attività di noleggio bike sia elettriche che muscolari nei limiti e nel rispetto di quanto indicato nel bando di gara.

Il Concessionario deve utilizzare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, provvedendo direttamente all'acquisizione delle preve autorizzazioni necessarie per l'attività da svolgersi.

Al Concessionario spettano:

- in via esclusiva tutti gli oneri di gestione e di funzionamento del compendio (riscaldamento, energia elettrica, acqua, comprese le spese di voltura/allaccio alle utenze, tariffa raccolta rifiuti, pulizia, assicurazioni, ecc.) delle quali sarà richiesto il rimborso con modalità che saranno concordate tra le parti.
- tutti gli oneri di manutenzione ordinaria del compendio.

Sono a carico del Concessionario interventi migliorativi che apportino alla struttura modifiche e aggiunte utili alla conduzione delle attività svolte dal concessionario nella struttura. Tali interventi dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune.

È inoltre in capo al Concessionario:

- l'obbligo di avvertire il Comune tempestivamente e comunque entro 24 ore dall'avvenuta scoperta, della necessità di interventi di manutenzione che non spettino allo stesso;
- la piena responsabilità per i danni derivanti al compendio o ai beni mobili come conseguenza dal mancato o ritardato avviso del Comune della necessità di intervento;
- il mantenimento in stato di decoro dell'esterno;
- la raccolta differenziata. Sono in capo al concessionario i costi fissi e variabili di tale servizio.

Il Concessionario si impegna inoltre a tenere e promuovere comportamenti rispettosi dell'ambiente.

Il Concessionario è tenuto ad allestire una copertura del pavimento idonea ed atta ad impedire che lo stesso subisca dei danni a causa del materiale utilizzato.

Obbligo del Concedente:

È a carico del Comune la manutenzione straordinaria dell'immobile.

ART. 6 – CODICE DI COMPORTAMENTO

Il Concessionario con la sottoscrizione del presente contratto dà atto di aver preso visione del “Codice di comportamento dei dipendenti” adottato dal Comune di Tesero con Deliberazione della Giunta comunale nr. 165 d.d. 22.12.2022 il cui art. 2 estende l'ambito soggettivo di applicazione del Codice “anche a tutti i collaboratori o consulenti, con qualsiasi tipologia di contratto o incarico a qualsiasi titolo, nonché nei confronti dei collaboratori a qualsiasi titolo di imprese fornitrici di beni o servizi che realizzano opere in favore dell'Amministrazione”.

Dà atto altresì che la violazione degli obblighi derivanti dal Codice di comportamento costituisce grave inadempimento e comporta la risoluzione del presente contratto.

ART. 7 - DIVIETI E FACOLTA' SPECIALI POSTI AL CONCESSIONARIO

È fatto espresso divieto al concessionario di collocare ed installare apparecchi di intrattenimento con vincita in denaro di cui al comma 6 dell'art. 110 del T.U.L.P.S. (cosiddette new slot e VLT), pena la risoluzione immediata del contratto medesimo.

È fatto divieto al Concessionario alterare con opere anche provvisorie, senza previa autorizzazione del Comune, gli edifici, i manufatti, gli spazi e le pertinenze, sia all'interno sia all'esterno del compendio.

ART. 8 - CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione per il primo anno (dal 1 giugno al 31 ottobre) è determinato in euro 10.575,00.- oltre IVA di legge, se dovuta.

Il canone di concessione a partire dal secondo anno è determinato in euro 2.115,00 posto a base di gara + rialzo proposto*6 mesi, più IVA di legge se dovuta, come da rialzo proposto in fase di gara, fatto salvo l'adeguamento Istat, a partire dall'inizio del terzo anno contrattuale, in misura pari al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per famiglie di operai e impiegati nell'anno precedente (mese di riferimento quello di sottoscrizione del contratto).

Il concessionario ha esercitato l'opzione per ottenere in concessione anche nel restante periodo dell'anno il magazzino situato sotto il ristorante. Per tale opzione è dovuto un canone pari ad euro 490,00 al mese non soggetto a rialzo.

Il pagamento del canone di concessione sarà richiesto verso presentazione di apposita fattura annuale, che sarà emessa con scadenza entro il 30 giugno.

Il mancato pagamento anche di una sola fattura è considerato un grave inadempimento del contratto e comporta l'immediata risoluzione ope legis del contratto, oltre all'obbligo per il Concessionario di corrispondere una penale pari ad un'intera annualità ragguagliata a valore dell'ultimo canone aggiornato.

L'eventuale rinnovo oltre il sesto anno della presente concessione, come da art. 3, comporterà la corresponsione di un canone annuo pari all'ultima annualità corrisposta (sesto anno) oltre all'adeguamento Istat in misura pari al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo.

ART. 9 - CONSEGNA DELL'IMMOBILE E DEGLI ARREDI

La consegna del compendio avviene nello stato di fatto e di diritto attuale che il concessionario dichiara di

conoscere e accettare integralmente.

La consegna del compendio al concessionario verrà comprovata da un apposito verbale di consegna, che rileva lo stato dei locali, degli arredi e dell'attrezzatura presenti di proprietà del Comune.

All'atto di consegna del compendio, il Comune fornisce al concessionario tutta la documentazione e le certificazioni relative agli impianti ed al loro funzionamento.

Il Concessionario è custode del compendio durante il periodo di esercizio.

Il Comune mantiene il diritto di possedere un duplicato delle chiavi di accesso alle strutture del compendio.

Qualora il concessionario sostituisca le chiavi di accesso alle strutture del compendio, è tenuto a fornirne copia al Comune.

ART. 10 – PERSONALE E RAPPORTI DI LAVORO

Il Concessionario si impegna ad osservare ed applicare integralmente ai dipendenti ed ai soci lavoratori, se trattasi di cooperativa in quanto applicabili, tutte le norme contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro e gli accordi decentrati in essere nel territorio della provincia di Trento nonché a rispettarne le norme e le procedure previste dalla legge, alla data dell'offerta e per tutta la durata della concessione. L'obbligo permane anche dopo la scadenza dei suindicati contratti collettivi fino alla loro sostituzione. Tutto il personale impiegato deve essere in regola con le disposizioni di cui al D.Lgs. 39/2014 (decreto antipedofilia).

Il Concessionario è tenuto inoltre all'osservanza ed all'applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali ed assistenziali, nei confronti del proprio personale e dei soci lavoratori sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità in dipendenza della mancata osservanza degli obblighi retributivi, previdenziali e assicurativi verso i propri dipendenti e soci lavoratori.

Il Comune può provvedere a verificare il rispetto dei suindicati adempimenti nei confronti dei lavoratori dipendenti. A tal fine il concessionario ha l'obbligo di fornire le posizioni I.N.P.S. e I.N.A.I.L. o di altro soggetto preposto.

Il Concessionario risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto che del personale volontario e si impegna a fare osservare a tutti gli addetti alla gestione e ai coadiutori la massima diligenza nell'utilizzazione e nella conservazione di locali, impianti, attrezzature e dotazioni varie.

Qualora il Concessionario aggiudicatario non risulti in regola con gli obblighi di cui sopra, il Comune può procedere alla risoluzione del contratto.

ART. 11 – PREVENZIONE E SICUREZZA

Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni del D.Lgs. 09.04.2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3.08.2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e sue modifiche ed integrazioni.

La responsabilità diretta o indiretta in materia di prevenzione e sicurezza è a totale carico del Concessionario sia nei rapporti con i propri dipendenti, con gli utenti in generale, con gli appaltatori, con i fornitori, che con ogni altra figura che per qualsiasi motivo si rapporti con le strutture affidate in gestione. Il Concessionario non potrà impedire al personale incaricato dal Comune il libero accesso ad ogni parte della struttura in concessione opponendo motivi legati alla sicurezza, fatte salve comprovate ed eccezionali situazioni.

ART. 12 – CONTROLLI E ACCESSO ALL'IMMOBILE

Il Comune si riserva il diritto di accedere all'immobile e 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 contratto.

In relazione all'accertamento di situazioni anomale, il Comune potrà intimare l'eliminazione delle situazioni stesse.

Se 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, con addebito delle spese relative al Concessionario e applicazione delle penali disciplinate dall'art. 13. In ogni caso il Comune si riserva di intervenire immediatamente nel caso in cui le anomalie riscontrate possano recare pregiudizio all'immobile concesso in uso, con addebito delle relative spese al Concessionario nella misura allo stesso imputabile.

Il Comune si riserva inoltre di accedere all'immobile previo preavviso di 24 ore al concessionario, per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 5 del presente contratto o, più in generale, per esigenze legate alla gestione dell'immobile.

L'impedimento da parte del Concessionario all'accesso all'immobile da parte del Comune costituisce grave inadempienza ai sensi dell'art. 13 del presente contratto.

ART. 13 – PENALI, REVOCA E RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione comunale può procedere alla revoca unilaterale della concessione per rilevanti motivi di pubblico interesse. La revoca della concessione è disposta con specifico atto del Comune, previo congruo preavviso non inferiore comunque a mesi 6 (sei).

Contestazione di inosservanza e/o inadempienza lieve.

Nel caso di inosservanza e/o inadempienza lieve da parte del Concessionario agli obblighi di cui alla concessione, il Comune provvede alla contestazione con comunicazione scritta, evidenziando le inosservanze o inadempienze addebitate.

Il concessionario può comunicare le sue controdeduzioni entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione.

Nel caso in cui le suddette inosservanze e inadempienze risultino comprovate il Comune applica una penale pari ad euro 300,00, mediante escussione della cauzione di cui all'art. 18.

La mancata apertura della struttura nei periodi previsti dal contratto comporta l'applicazione di una penale pari ad euro 100,00 al giorno. La mancata apertura per 10 giorni totali, durante il periodo di obbligo, costituisce inadempienza grave.

Contestazione in caso di reiterazione di inosservanza e/o inadempienza lieve o di gravi inosservanze e/o inadempienze.

Nel caso di reiterazione, pari ad almeno 5 contestazioni annuali, di inosservanza e/o inadempienza lieve da parte del Concessionario di cui alla concessione, o nel caso di gravi inosservanze e/o inadempienze, il Comune provvede alla contestazione con comunicazione scritta, evidenziando le inosservanze o inadempienze addebitate.

Per inadempienze gravi s'intendono inadempienze ad obblighi contrattuali che arrechino nocuenti significativi per importo e conseguenze relative a funzionalità degli impianti ai rapporti con gli utenti ed alla reputazione del Comune.

Il concessionario può comunicare le sue controdeduzioni entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione.

Nel caso in cui le suddette inosservanze e inadempienze risultino comprovate il Comune ha facoltà di risolvere il contratto, applicando una penale pari ad un'annualità di canone, ragguagliata al valore dell'ultimo canone aggiornato e fatto salvo il risarcimento del danno.

Costituisce motivo di risoluzione immediata del contratto la non osservanza di quanto contenuto e specificato negli artt. 6, 7, 8, 13.

Contestazione in caso di mancato pagamento del canone di concessione.

Nel caso di mancato pagamento anche di una sola fattura, il Comune provvede alla contestazione con comunicazione scritta.

Il Concessionario entro quindici giorni dal ricevimento della contestazione può presentare le sue controdeduzioni.

Nel caso in cui la contestazione risulti comprovata il contratto si risolve, fatta salva l'applicazione di una penale pari ad un'annualità di canone ragguagliata al valore dell'ultimo canone aggiornato.

ART. 14 – RICONSEGNA DELL'IMMOBILE, DEGLI ARREDI E DELLE ATTREZZATURE

Alla data di scadenza del contratto, il Concessionario deve riconsegnare l'immobile nello stesso in buono stato di manutenzione.

Il Concessionario non può avanzare nei confronti del Comune pretesa alcuna, in alcun momento e a qualunque titolo: nè per indennità, nè per avviamento, nè per altra causa. In particolare, il Concessionario non ha diritto ad indennità o rimborsi per i miglioramenti apportati all'immobile concesso in uso, compresi gli interventi eventualmente realizzati a proprie spese, anche se tali migliorie sono state eseguite a seguito di autorizzazione del Comune.

Alla scadenza della concessione, il Concessionario deve restituire, unitamente all'immobile concesso, anche gli arredi e alle attrezzature di proprietà comunale nello stesso presenti, in buon stato di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso.

Le parti comunemente concordano l'esclusione del diritto di ripetizione da parte del Concessionario delle migliorie eventualmente apportate dallo stesso.

Qualsiasi modifica non autorizzata ai beni oggetto della presente concessione dovrà essere ripristinata a totale cura e spese del Concessionario; diversamente saranno addebitati allo stesso i relativi costi di ripristino.

ART. 15 - RESPONSABILITA'

Il Concessionario, con la sottoscrizione del verbale di consegna, a tutti gli effetti di legge viene immesso nel possesso dell'immobile concesso in uso e ne assume la custodia, esonerando specificatamente il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità che a qualunque titolo venisse a sorgere dall'attività gestionale.

Il Concessionario è chiamato altresì a rispondere degli eventuali danni derivanti dall'uso anomalo e/o improprio dell'immobile concesso in uso.

Il Concessionario deve sottoscrivere apposita polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi a copertura delle responsabilità derivanti dalla gestione dell'immobile, con l'estensione per la conduzione dell'immobile con primaria compagnia di assicurazione e per l'intera durata del contratto, per un massimale minimo pari a € 3.000.000,00 (Euro tremilioni/00) unico per sinistro (RCT) e ad € 1.500.000,00 (Euro unmilioneecinquecentomila/00) per ogni prestatore d'opera infortunato (RCO), a copertura della responsabilità civile verso i terzi in favore degli utenti, dei dipendenti e di ogni altro terzo.

ART. 16 - DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E DI CESSIONE A TERZI DEL CONTRATTO

Il Concessionario non può sub concedere a terzi il godimento del compendio o di parte dello stesso e non potrà affidare a terzi la gestione dello stesso.

Resta ferma la necessità del rilascio di un'apposita autorizzazione da parte del Comune nei casi di modifiche societarie o costitutive del Concessionario, se lo stesso fosse una società, quali trasformazioni, fusioni, scissioni, nonché nei casi di scorporo o di cessione di azienda o di ramo d'azienda.

È vietata la cessione del presente contratto.

ART. 17 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Eventuali gravi carenze nella gestione e nella manutenzione dell'immobile e gravi violazioni delle norme contenute nel presente contratto costituiscono condizione risolutiva espressa del presente contratto ai sensi e secondo le modalità dell'articolo 1456 del Codice Civile. In questo caso, il Comune potrà chiedere l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno.

In particolare costituiscono gravi inadempienze:

- a) il fallimento o qualsiasi altra causa di perdita o diminuzione della capacità di agire del concessionario;
- b) il ritiro, la sospensione, il mancato rilascio o rinnovo da parte delle pubbliche autorità delle autorizzazioni previste dalla L.P. n. 8/1993;
- c) la mancata o comunque carente pulizia e manutenzione ordinaria dell'immobile;
- d) l'utilizzo dell'immobile per scopi diversi da quelli previsti dalla presente contratto;
- e) 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.

ART. 18 - CAUZIONE

Il Concessionario si impegna a costituire, in sede di stipula del contratto una cauzione definitiva dell'importo di euro 15,000 (quindicimila Euro), da costituire con una delle seguenti modalità:

- a. fideiussione bancaria;
- b. polizza assicurativa rilasciata da compagnia autorizzata.

Al fine di evitare ulteriori richieste di sostituzione o regolarizzazione, i documenti relativi alla cauzione definitiva dovranno contenere e prevedere:

- l'impegno della banca o della compagnia di assicurazione a versare l'importo della cauzione definitiva su semplice richiesta del Comune o con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui l'art. 1944 c.c.;
- una validità espressa con la seguente dicitura: *"Fino alla completa definizione dell'impegno contrattuale"*.

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

La cauzione sarà liberata ovvero restituita senza interessi al momento della scadenza del contratto, previa verifica in contraddittorio sul buono stato di manutenzione dell'immobile concesso in uso e degli arredi di proprietà comunale, fermo restando quanto previsto dall'articolo 13.

ART. 19 - SPESE CONTRATTUALI

Ogni spesa inerente e conseguente la stipula del presente contratto, compresa la registrazione, è a carico del Concessionario.

Art. 20 – NORME FINALI

Le parti riconoscono per ogni controversia la competenza dell'Autorità Giudiziaria di Trento.

Per quanto non previsto dal presente atto valgono le norme del codice civile, delle leggi, degli usi in materia.

Qualsiasi modifica alla presente contratto sarà valida solo se risultante da atto debitamente sottoscritto tra le parti.

Per ogni effetto del presente contratto le parti eleggono domicilio legale presso la sede del Comune di Tesero.