

ALLEGATO C)

COMUNE DI TESERO

PROVINCIA DI TRENTO

N. REP.

REPUBBLICA ITALIANA

CONTRATTO DI CONCESSIONE

L'anno duemilaventisei, addì _____ del mese di _____, in Tesero e nella residenza municipale, avanti a me, dott.ssa CHIARA LUCHINI, Segretario del Comune di Tesero, autorizzato a rogare il presente contratto in forma pubblica amministrativa ai sensi dell'art. 166 della L.R. 3.05.2018, n. 2, sono personalmente comparsi i Signori:

1) Massimiliano Deflorian, nato a Cavalese il _____, Sindaco pro tempore del Comune di Tesero, codice fiscale _____ domiciliato presso la sede comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione comunale che rappresenta, codice fiscale 00303060222.

2) _____, nato a _____ il _____ e residente a _____ in Via _____, n. ____, codice fiscale _____ e partita I.V.A. _____.

Detti comparenti, della cui identità e capacità giuridica io Ufficiale rogante Segretario sono personalmente certo, i quali con il mio consenso rinunciano all'assistenza di testimoni avendo i requisiti previsti dall'art. 48 della Legge notarile.

Si premette:

Con deliberazione giuntale n. __ di data _____, è stato approvato l'avviso d'asta per la concessione d'uso e di gestione della "Baita Caserina"

mediante asta pubblica con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per il periodo di sei anni decorrenti dalla data di consegna e di stipula del presente contratto (presunta nel 01.10.2026).

L'avviso prot. n. _____ comprensivo di tutti gli allegati è stato pubblicato in versione integrale sul sito internet del Comune e all'albo telematico del Comune.

Con determinazione n. ____ di data _____ è stato approvato il verbale di gara di data _____, ed è stato dichiarato aggiudicatario il signor _____, legale rappresentante della società _____ con sede a _____, che ha presentato un'offerta di euro annui _____ (_____) al netto dell'IVA.

Il Comune di Tesero ha provveduto a verificare i requisiti dichiarati in sede di presentazione dell'offerta dal sig. _____, legale rappresentante della società _____.

Si precisa che con _____ il diritto di uso civico sull'immobile menzionato è stato sospeso fino _____.

Tutto ciò premesso e considerato, le parti convengono e stipulano quanto segue.

1. OGGETTO

Il Comune di Tesero concede alla ditta _____, sopra generalizzata, l'uso dell'edificio appartenente al patrimonio di uso civico del Comune di Tesero denominato "Baita Caserina" identificata con la p.ed. 1362 sb. 1 in CC Tesero, da destinare ad attività di somministrazione di alimenti e bevande. La concessione riguarda anche l'uso dei locali pertinenziali.

Oltre al precitato immobile e pertinenze complementari, la concessione comprende anche le attrezzature, arredi e stoviglie come da elenco

inventario allegato al presente contratto. Tutte le attrezzature e arredi presenti nei locali o aree esterne della struttura che non sono di proprietà comunale ma dell'attuale gestore, salvo diverso accordo con il futuro gestore, saranno rimossi.

2. DURATA

Il contratto ha la durata di 6 anni decorrenti indicativamente dal 01.10.2026 o da diversa data risultante dal verbale di consegna e con scadenza al 30.09.2032. S'intende fin d'ora che alla scadenza del contratto l'immobile comprensivo dei beni immobili, arredi ed attrezzature menzionate, dovrà essere restituita nella disponibilità del Comune di Tesero senza necessità di disdetta o di formalità alcuna, escludendosi espressamente la possibilità del rinnovo alla scadenza di cui sopra.

L'Amministrazione sta valutando di ristrutturare l'immobile, pertanto si riserva di revocare la concessione anche in corso di esecuzione, con un congruo preavviso (minimo 6/sei mesi).

La rinnovazione tacita è esclusa, sicché il rapporto cesserà automaticamente alla scadenza.

3. DIVIETO DI CESSIONE

Il concessionario deve gestire personalmente l'attività.

Il concessionario non potrà cedere o trasferire a terzi il presente contratto o subaffittare, anche parzialmente, il complesso, senza aver richiesto ed ottenuto l'autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale concedente e nel rispetto delle normative di settore.

La cessione a terzi in assenza della prescritta autorizzazione comunale costituisce causa di risoluzione automatica del presente contratto.

Il concessionario non potrà né dare all'immobile una destinazione diversa dall'attuale.

4. CANONE E MODALITA' DI PAGAMENTO

Al concessionario spettano gli introiti che deriveranno dalla gestione dell'attività oggetto del presente contratto.

Il canone dovuto dal concessionario all'Amministrazione concedente in relazione all'offerta di data _____, è stabilito nell'importo annuo di € _____ (euro _____) al netto dell'IVA a termini di legge.

Il canone dovrà essere corrisposto entro i primi cinque giorni di ciascun mese in rate equivalenti ad un dodicesimo dell'importo annuo pattuito a fronte di fattura soggetta ad IVA nella misura di legge. È assoggettato ad imposte e tasse, nella misura di legge, con oneri a carico del concessionario a seguito di emissione di fattura da parte del comune. Il concessionario non potrà per alcun motivo ritardare il pagamento delle rate e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

In caso di ritardo nei pagamenti delle rate, il concessionario dovrà corrispondere i relativi interessi al tasso legale, e qualora il pagamento non sia effettuato entro un mese dalla scadenza pattuita, la concessione si intenderà risolta di diritto ai sensi dell'articolo 1456 del Codice civile, previa dichiarazione da parte dell'amministrazione comunale.

5. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dà atto che l'immobile è consegnato dotato degli arredi e delle attrezzature descritti elencati nell'allegato inventario.

Le spese di funzionamento della struttura (comprese le spese per il

riscaldamento, l'energia elettrica, l'acqua la fognatura), nessuna esclusa, sono a carico del concessionario, che dovrà pure realizzare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria dei beni immobili in uso e la manutenzione ordinaria dei beni mobili e delle attrezzature.

Inoltre, il concessionario è obbligato a segnalare tempestivamente in forma scritta al Comune la necessità di interventi di manutenzione straordinaria sull'immobile ed eventuali necessarie sostituzioni di beni mobili ed attrezzature. L'omessa segnalazione rende responsabile il concessionario di eventuali danni.

Nel caso in cui l'Amministrazione non sia in grado di intervenire tempestivamente, la stessa potrà autorizzare il concessionario ad effettuare le opere o gli acquisti che si rendono urgenti, prevedendo la possibilità di una riduzione proporzionale sul canone di affitto.

L'esecuzione sull'immobile da parte dell'Amministrazione di eventuali opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità o comunque di lavori, importanti ed improrogabili, necessari per conservare la destinazione dell'immobile o per scongiurare danni che ne possano compromettere l'efficienza in relazione all'uso al quale lo stesso è adibito, comporta la possibilità per l'Amministrazione di aumentare il canone pattuito in misura pari all'interesse legale sul capitale destinato alle opere ed ai lavori effettuati.

Il concessionario deve permettere l'accesso nei locali agli incaricati dell'Amministrazione comunale qualora esistano ragioni motivate da interessi dell'Amministrazione medesima.

Il concessionario dichiara di aver visionato i locali, i mobili e l'attrezzatura

e di accettarli nello stato di fatto in cui essi si trovano. Esso è costituito custode dei locali e dei beni mobili predetti e dovrà riconsegnarli alla scadenza del disciplinare nelle medesime condizioni nelle quali li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso; in caso contrario, sarà tenuto al risarcimento del danno.

Il concessionario è obbligato a tenere aperto al pubblico l'esercizio pubblico "Baita Caserina" nel periodo di apertura estiva ed invernale degli impianti di risalita di Pampeago.

Inoltre, dovrà garantire la disponibilità di mezzi adeguati per permettere alla clientela l'accesso all'immobile (motoslitte nel periodo invernale).

Il concessionario è obbligato anche a provvedere a proprie spese:

- allo sfalcio delle aree verdi antistanti l'immobile;
- alla pulizia e allo sgombero neve delle aree di accesso e antistanti all'immobile;
- allo smaltimento in proprio, conferendoli nei cassonetti di raccolta differenziata consegnati da Fiemme Servizi, di tutti i rifiuti.

Il mancato rispetto degli obblighi previsti in questo articolo costituirà grave inadempimento contrattuale.

6. ONERI DEL COMUNE

L'Amministrazione comunale provvederà, a propria cura e spese, all'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria, approvate dalla Giunta Comunale e che si rendessero necessarie per il mantenimento della struttura in perfetta efficienza.

Il Comune si impegna inoltre a:

- esercitare il monitoraggio e controllo dell'operato di gestione, con visite

periodiche alla struttura;

- collaborare col gestore per garantire il miglior funzionamento della struttura, anche in termini di visibilità della medesima.

7. RESPONSABILITA'

Il concessionario s'impegna ad utilizzare i beni che gli sono stati consegnati con la diligenza del buon padre di famiglia ed è responsabile di tutti i danni a persone e cose che possano derivare a terzi, in dipendenza dell'esercizio delle attività oggetto del presente atto, e pertanto, solleva e rende indenne fin d'ora l'Amministrazione concedente da ogni reclamo e molestia, anche giudiziaria, che potesse pervenire da terzi.

8. RECESSO

Il concessionario ha facoltà di recedere dal contratto con comunicazione all'Amministrazione comunale, da inviarsi a mezzo PEC – posta certificata o raccomandata a.r., con preavviso di almeno di 6 (sei) mesi dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione. In caso di mancato o non tempestivo preavviso, il concessionario è tenuto al pagamento del canone di concessione per tutto il periodo del mancato preavviso, con facoltà per l'amministrazione concedente di rivalersi sulla cauzione definitiva per il pagamento del canone di concessione dovuto.

9. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il Comune di Tesero, come sopra rappresentato, dichiara che gli immobili oggetto del presente contratto avranno la classificazione energetica _____ indicata nell'A.P.E, allegata al presente contratto.

10. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'osservanza degli impegni derivanti dalla concessione e

dell'eventuale risarcimento dei danni, nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione comunale dovesse eventualmente sostenere per fatto imputabile al concessionario a causa di inadempimento o cattivo svolgimento dell'attività, il concessionario ha presentato la ricevuta del deposito cauzionale di data ____ ovvero la polizza fideiussoria n. ____ di data ____, rilasciata da ____, dell'importo di euro _____ (_____,00), corrispondente a 1 (una) annualità del canone di concessione, IVA inclusa, secondo quanto previsto dal paragrafo 11 dell'avviso d'asta.

La cauzione, escutibile su semplice richiesta del Comune di Tesero entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla contestazione scritta di inadempimento da parte del concessionario, sarà restituita senza interessi, da parte dell'Amministrazione comunale, allo scadere del contratto, previa verifica dell'assenza di danni e dell'esatta ottemperanza a tutti gli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al versamento del canone alle scadenze pattuite ed al verificarsi dello stato di conservazione ed efficienza delle strutture, compreso il ripristino dei beni mobili ed immobili per effetto del normale deperimento d'uso occorso durante il periodo di concessione. Resta salvo per l'Amministrazione concedente, l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

11. GARANZIE ASSICURATIVE

Il concessionario è tenuto a stipulare:

- una polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile verso terzi (inclusa l'Amministrazione concedente) con un massimale a primo rischio non inferiore ad € 3.000.000,00 (euro tremilioni/00) unico per

danni derivanti dall'esercizio delle attività e della conduzione dell'immobile e delle annesse aree esterne in favore degli utenti, dei dipendenti e di ogni altro terzo.

Il Comune di Tesero, come sopra rappresentato, è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dall'attività oggetto del presente contratto.

12. DIVIETO DI MODIFICHE

Il concessionario non potrà apportare alcuna modifica alle strutture dell'edificio senza il permesso dell'Amministrazione comunale; qualora questo divieto non venga rispettato, il Comune avrà diritto ad ottenere il ripristino a spese del concessionario e il risarcimento di tutti i danni.

Il concessionario, previo consenso dell'Amministrazione comunale, potrà eseguire eventuali addizioni e/o migliorie che riterrà utili e necessarie per il buon proseguimento dell'attività. Tali opere, peraltro, non potranno essere tolte al termine del contratto, né sarà dovuta alcuna indennità o compenso.

13. VERIFICHE

Con cadenza annuale, il Concessionario è tenuto a inviare al Concedente un report sull'andamento della gestione, in cui siano evidenziati i dati relativi agli accessi, i costi e i ricavi connessi all'esercizio delle diverse attività e gli eventuali ulteriori dati, informazioni e documenti che il Concedente ritenga opportuno richiedere ai fini della verifica e della valutazione dell'attività svolta in relazione all'interesse pubblico perseguito.

La mancata presentazione della relazione citata costituirà grave inadempimento contrattuale e potrà determinare la risoluzione del contratto.

14. RISOLUZIONE

Il mancato pagamento di una rata del canone di concessione alla scadenza prevista, con conseguente necessità per l'Amministrazione comunale di avvalersi della cauzione di cui al precedente art. 10, il mancato reintegro della cauzione di cui si sia avvalsa l'Amministrazione comunale per cause diverse dal mancato pagamento di una rata di affitto alla scadenza prevista, la ripetuta contestazione da parte dell'Amministrazione comunale del mancato rispetto di quanto previsto e pattuito con il presente contratto, provocherà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

L'Amministrazione comunale per quanto previsto nell'enunciato sopra espresso, fisserà un termine massimo di 60 (sessanta) giorni entro cui il concessionario dovrà provvedere a rimuovere l'inadempienza, decorso inutilmente il quale, potrà provvedere a dichiarare risolto il contratto per colpa della controparte, applicando l'eventuale pregiudizio economico derivante all'Amministrazione per il danno subito.

15. REVOCA DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione concedente si riserva il diritto di sospendere, modificare o revocare in qualsiasi momento il presente atto a suo insindacabile giudizio prima dello scadere del termine stabilito all'art. 2, in caso di esigenza di pubblica utilità senza che il concessionario possa opporsi, vantare titoli o chiedere compensi e/o risarcimento di danni.

16. CONTENZIOSO

Tutte le controversie che insorgessero relativamente all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto sono possibilmente definite in via bonaria tra il Segretario comunale ed il concessionario.

Nel caso di esito negativo dei tentativi di composizione di cui al paragrafo precedente, dette controversie sono delegate al giudizio dell'autorità giudiziaria ordinaria. Si esclude in termini tassativi il ricorso alla procedura arbitrale per la soluzione delle eventuali controversie insorte.

Il concessionario dichiara che nei suoi confronti non ricorrono cause di incapacità a contrarre con la pubblica Amministrazione di cui all'art. 80 del Decreto Lgs. n. 50/2016, come modificato dal Decreto Lgs. n. 56/2017.

17. PENALI

L'Amministrazione comunale provvederà alla verifica del rispetto delle condizioni di cui al presente contratto, riservandosi la possibilità di applicare penali, nella misura e con riferimento alle modalità di seguito indicate:

- le inadempienze ritenute lievi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, a qualunque obbligo derivante dal presente contratto, comporteranno l'applicazione della penalità di euro 200,00 con la sola formalità della contestazione degli addebiti da parte del Segretario comunale mediante comunicazione al concessionario;
- per le inadempienze gravi, ed in caso di recidiva, il Comune si riserva più severe misure da adottarsi di volta in volta, ovvero il ricorso alla risoluzione del contratto.

18. SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del concessionario, senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune.

19. NORME FISCALI

Ai fini fiscali si dichiara che il valore del presente contratto ammonta ad

euro _____ e che essendo il canone di concessione soggetto al pagamento dell'IVA, si richiede la registrazione in misura fissa ai sensi di legge.

20. TRATTAMENTO DEI DATI

Con la sottoscrizione del presente atto il concessionario autorizza il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e ss.mm., come da informativa contenuta nell'avviso di asta pubblica.

21. DISPOSIZIONI ANTICORRUZIONE

Il concessionario con la sottoscrizione del presente contratto attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001 n. 165, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo o comunque aventi ad oggetto incarichi professionali con ex dipendenti del Comune di Tesero che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dello stesso Comune nei confronti del medesimo concessionario, per il triennio successivo alla cessazione.

Il Comune di Tesero, come sopra rappresentato, fa presente di aver adottato apposito piano per l'anticorruzione e la trasparenza, nonché un codice di comportamento dei propri dipendenti, il tutto nel rispetto della legge n. 190/2012 e ss.mm. intesa a promuovere l'integrità dei comportamenti nella pubblica amministrazione. Gli anzidetti documenti sono visionabili sul sito istituzionale del Comune di Tesero, alla sezione "Amministrazione trasparente".

Il concessionario, con riferimento alle prestazioni del presente contratto si impegna, ai sensi dell'art. 2 del summenzionato codice di comportamento ad osservare ed a far osservare ai propri collaboratori a qualsiasi titolo, per

quanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta, gli obblighi di condotta previsti dal codice stesso.

La violazione degli obblighi di comportamento costituisce causa di risoluzione del presente contratto. L'amministrazione, verificata l'eventuale violazione, contesta per iscritto al concessionario il fatto, assegnando un termine non superiore a dieci giorni per la presentazione di eventuali controdeduzioni. Ove queste non fossero presentate o risultassero non accoglibili, procederà alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni.

22. ALLEGATI

Al presente contratto viene allegata la seguente documentazione:

- inventario: elenco attrezzature e arredi di proprietà comunale ed elenco attrezzature e arredi di proprietà dell'attuale gestore;
- attestazione di prestazione energetica.

Di quanto sopra è stato redatto il presente contratto che, previa lettura fattane alle parti, dalle stesse viene confermato e sottoscritto insieme con me ed in mia presenza.

E richiesto io Segretario del Comune di Tesero ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti contraenti, che lo dichiarano conforme alla loro volontà ed in segno di conferma ed accettazione lo firmano insieme a me segretario rogante.

Questo atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia, su mezzi fogli numero ____ resi legali, dei quali sono coperte da scrittura interamente pagine n. ____ e fin qui della presente, viene firmato come segue.

Letto, approvato e sottoscritto.

PER IL COMUNE DI TESERO

IL SINDACO

Dott. Massimiliano Deflorian

PER IL CONCESSIONARIO

IL LEGALE RAPPRESENTANTE

Sig. ____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Chiara Luchini