



## Allegato 1.A

### SCHEMA DI CONTRATTO

**PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D’USO DI UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ COMUNALE DA DESTINARE A PUBBLICO ESERCIZIO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE (BAR) ED A LOCALE ACCESSORIO DI DEPOSITO, ALL’INTERNO DEL PARCO PUBBLICO “FONTANELLE”.**

*omissis*

#### **ART. 1. OGGETTO**

Il Comune di Gargnano, come sopra rappresentato, affida in concessione d’uso a \_\_\_\_\_, di seguito denominato concessionario, che accetta a mezzo del suo predetto rappresentante, i seguenti beni immobili siti a Gargnano, in via della Rimembranza n. 30, all’interno del parco pubblico “Fontanelle”:

Un’unità immobiliare destinata a pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande, identificata in Catasto Fabbricati come segue: Sez. GAR, Fg. 53, mappale 2006, subalterno 4, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 44 mq, superficie catastale 92 mq, rendita € 1.038,49.

Il locale è situato al primo piano di un edificio composto da quattro livelli, all’interno del quale sono presenti anche un locale adibito a ristorante-pizzeria (piano terra) ed un appartamento concesso in locazione (2° e 3° piano).

Esso è costituito da:

- un unico locale adibito a bar di circa 36 mq;
- una terrazza esterna, parzialmente coperta, affacciata sul lago, di circa 85 mq;
- un’area verde pertinenziale di circa 105 mq utilizzata anche per l’accesso al bar ed all’appartamento sovrastante;
- servizi igienici.

Un’unità immobiliare, staccata dal locale ma collocata sempre nel parco pubblico “Fontanelle”, destinata a deposito a servizio del bar, identificata in Catasto Fabbricati come segue: Sez. GAR, Fg. 53, mappale 11342, subalterno 3, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 9 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 29,75.

I beni immobili sopra descritti sono individuati nelle schede catastali di cui all’allegato 1.C.

Spetta al concessionario provvedere a tutti gli adempimenti necessari ai fini dell’avvio dell’attività.

Qualora il concessionario non potesse gestire direttamente l’attività dovrà avvalersi di delegati in possesso dei requisiti professionali previsti dalla normativa vigente.

L’attività di somministrazione di alimenti e bevande dovrà essere esercitata nel rispetto delle disposizioni normative e regolamentari vigenti, anche con riferimento all’aspetto igienico sanitario.

**Sono assolutamente vietati l’installazione e l’uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d’azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell’art. 110 del TULPS.**

Per quanto riguarda l’eventuale utilizzo di aree appartenenti al demanio lacuale, il concessionario dovrà inoltrare apposita istanza all’Autorità preposta, nella fattispecie l’Autorità di Bacino dei laghi di Garda e d’Idro.



### **Allestimento locali**

I locali oggetto di concessione vengono consegnati privi degli arredi e delle attrezzature necessarie per lo svolgimento.

Il concessionario dovrà quindi provvedere a propria cura e spese ad arredare il locale da adibire ad esercizio pubblico per attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Nell'allestimento dei locali, il concessionario assicura l'osservanza delle migliori prescrizioni tecniche e l'esecuzione dello stesso a perfetta regola d'arte, nel pieno rispetto di tutte le condizioni e clausole espresse nel presente contratto, nelle disposizioni di legge e regolamentari vigenti, relativamente alla qualità ed alle caratteristiche tecniche e di sicurezza di tutte le opere facenti parte dell'allestimento medesimo.

Sono inoltre a carico del concessionario eventuali modifiche ed integrazioni degli impianti tecnologici già realizzati dal Comune e necessari per un migliore svolgimento dell'attività, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 5. Il concessionario, prima di effettuare tali interventi, dovrà ottenere l'autorizzazione del Comune. Al termine del presente contratto, in sede di riconsegna dell'immobile, il concessionario dovrà produrre al Comune una dichiarazione sulle eventuali modifiche apportate agli impianti nel periodo di uso e fornire le relative schede degli impianti aggiornate.

Il presente contratto di concessione non potrà essere oggetto di sub concessione, comodato o cessione a terzi, anche parziale e/o gratuito, senza l'autorizzazione del Comune di Gargnano. In caso di inadempienza il contratto verrà risolto di diritto.

### **ART. 2. SERVIZI AGGIUNTIVI - ATTIVITÀ COMPLEMENTARI**

Il concessionario, ferme restando le attività di cui all'art. 1, può attivare ulteriori servizi e iniziative compatibili con la struttura e con l'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

I servizi aggiuntivi e le attività complementari non possono in ogni caso comportare oneri a carico del Comune.

Spetta al concessionario, a propria cura e spese, l'ottenimento dei permessi, delle licenze e delle abilitazioni necessarie per l'espletamento di tali attività.

Si richiama quanto indicato nel precedente art. 1 per quanto riguarda l'eventuale utilizzo delle aree facenti parte del demanio lacuale e le relative concessioni.

### **ART. 3. DURATA**

La presente concessione ha la durata di 9 (anni) anni con decorrenza dal \_\_\_\_ e termine pertanto il \_\_\_\_.

Alla scadenza pattuita il contratto di concessione s'intenderà risolto, senza bisogno di alcun preavviso.

Si riconosce la possibilità di recesso da parte del concessionario, da comunicare al Comune mediante lettera raccomandata (o posta elettronica certificata) almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione, non prima però che siano trascorsi 4 (quattro) anni dalla data di avvio del contratto. In caso di recesso prima della scadenza del quarto anno contrattuale, il canone sarà comunque dovuto interamente per i primi quattro anni.

In ogni caso, anche a partire dalla quinta annualità, in caso di recesso da parte del concessionario, il canone sarà comunque dovuto per l'intera annualità in cui il recesso avrà esecuzione.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di revocare anticipatamente la concessione per gravi ragioni di interesse pubblico.



#### **ART. 4. CANONE**

Il canone annuo di concessione, derivante dall'applicazione della percentuale di rialzo offerta dal concessionario sul canone annuo posto a base di gara, è pari ad € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) oltre all'eventuale I.V.A. dovuta nella misura di legge, da versare in due rate di pari importo entro il 31 luglio ed il 30 novembre di ciascun anno.

Il versamento dovrà essere effettuato presso la Tesoreria Comunale con l'indicazione della causale "rata canone concessione bar Fontanelle".

Il canone di concessione è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dalla seconda annualità contrattuale, sulla base del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (indice F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi), con un minimo dello 0%.

A tal fine sarà considerato l'ultimo l'indice pubblicato dall'ISTAT prima della scadenza dell'annualità contrattuale.

In caso di ritardo superiore a due mesi nel pagamento di ciascuna rata del canone di concessione, è facoltà del Comune risolvere il presente contratto secondo quanto previsto dal successivo art. 13, fatto salvo in ogni caso il pagamento degli interessi di legge.

#### **ART. 5. MANUTENZIONI E OBBLIGHI GENERALI**

Le opere di manutenzione ordinaria dei beni oggetto di concessione sono interamente a carico del concessionario, mentre quelle di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune, fatta eccezione per gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria migliorativa dei locali oggetto del presente contratto che sono a carico del concessionario (qualora proposti e realizzati dallo stesso), il quale dovrà ottenere la preventiva autorizzazione del Comune e la cui realizzazione sarà supervisionata dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per la distinzione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e straordinaria migliorativa, in forma non esaustiva, si rinvia al disciplinare di concessione di cui all'allegato 1.B.

Sono inoltre a carico del concessionario tutte le riparazioni che si rendessero necessarie a seguito dell'utilizzo non corretto dei beni oggetto di concessione o dovute ad una loro mancata o insufficiente manutenzione, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria (ad esempio: riparazione della struttura lignea del parapetto della terrazza e/o dei serramenti esterni, a seguito di deterioramento dovuto alla mancata o insufficiente verniciatura periodica).

Il Comune potrà eseguire interventi di manutenzione straordinaria, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun indennizzo al concessionario anche se questi, per effetto di essi, subisca disagi e fastidi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del Codice Civile.

Rimangono comunque a carico del concessionario i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria della struttura qualora il concessionario non abbia provveduto ad avvisare il Comune di imperfezioni, rotture e qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di tale tipologia d'intervento.

Il concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali ed agli impianti, ove manchi il consenso preventivo scritto del Comune di Gargnano. Al Comune è riconosciuto comunque il diritto di ottenere l'immediata remissione nell'originario stato dei locali, il tutto a spese del concessionario e con il risarcimento dell'eventuale danno.



Resta inteso che le eventuali modificazioni e addizioni, anche se autorizzate, non daranno diritto alla corresponsione di alcuna indennità a favore del concessionario.

Il concessionario è inoltre tenuto, per tutta la durata del contratto, al rispetto degli obblighi generali riportati nell'allegato 1.B.

#### **ART. 6. APERTURA LOCALI**

Il pubblico esercizio dovrà rimanere aperto al pubblico per almeno 240 giorni all'anno.

Durante il periodo di apertura il pubblico esercizio non potrà rimanere chiuso in occasione delle festività nazionali stabilite per legge (nemmeno qualora tali festività coincidessero con l'eventuale giorno di chiusura settimanale).

Eventuali deroghe ai presenti obblighi dovranno essere autorizzate dal Comune.

#### **ART. 7. UTENZE**

Per quanto riguarda le spese accessorie derivanti dall'allacciamento ai servizi tecnologici si precisa che l'unità immobiliare destinata a bar è dotata di utenze indipendenti e pertanto il concessionario dovrà provvedere ad attivare i relativi contratti di erogazione con gli enti preposti; le relative spese di attivazione e funzionamento dell'utenza sono interamente a carico del concessionario.

Si precisa che le spese per l'energia elettrica necessaria al funzionamento della stazione di pompaggio delle acque nere (a servizio del ristorante-pizzeria, del bar e dell'appartamento) sono corrisposte direttamente al soggetto erogatore da parte del concessionario del ristorante-pizzeria; il gestore del bar dovrà rimborsare a detto concessionario una somma forfetaria annua di € 75,00 quale quota di partecipazione alle spese medesime. Tale importo potrà essere soggetto ad aggiornamento secondo quanto comunicato dal Comune.

#### **ART. 8. RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI**

Il concessionario solleva il Comune da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati a terzi nell'espletamento dei servizi indicati nel presente contratto, riguardanti sia l'attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno ed all'esterno del locale adibito a bar, sia le attività nell'area oggetto di concessione, comprese le eventuali attività complementari.

Sono da considerarsi terzi i fruitori dei servizi erogati dal concessionario, il Comune di Gargnano, gli eventuali dipendenti o prestatori d'opera dell'impresa concessionaria che operano, a qualsiasi titolo, presso i locali oggetto di concessione, nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso la struttura stessa.

Per tutta la durata del presente contratto il concessionario assume la responsabilità esclusiva per la custodia dei locali, delle attrezzature e di tutti i beni affidati al medesimo per l'esecuzione del contratto, anche tenendo conto e adeguandosi ad eventuali sistemi di allarme che potranno essere installati successivamente, liberando il Comune di Gargnano, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.

Il Concessionario dovrà stipulare e mantenere attivi per tutta la durata del contratto di concessione, i seguenti contratti assicurativi, stipulati con Compagnie di primaria importanza:

- a) Polizza assicurativa a copertura del rischio locativo, comprensiva di danni derivanti da incendio, scoppio, allagamento, fenomeni elettrici, eventi atmosferici, con un massimale di almeno 550.000 euro per sinistro; la polizza dovrà prevedere la garanzia per "danni a terzi da incendio" con un massimale di almeno 550.000 euro per sinistro.
- b) Polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi (RCT) a copertura dei danni provocati a persone o cose, con un massimale di almeno 2.000.000 di euro per sinistro, considerando tra i soggetti terzi anche il Comune di Gargnano.



- c) Polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso i dipendenti ed i prestatori d'opera a qualsiasi titolo (RCO), con un massimale di almeno 1.000.000 di euro per sinistro. A titolo esemplificativo e non esaustivo tra i prestatori d'opera sono compresi anche i collaboratori, gli stagisti ed i tirocinanti.
- d) Polizza assicurativa a copertura dei danni ai beni di cui all'art. 2424, primo comma, sezione Attivo, voce B-II, numeri 1), 2) e 3), del Codice Civile direttamente cagionati da calamità naturali ed eventi catastrofali verificatisi sul territorio nazionale (sismi, alluvioni, frane, inondazioni e le esondazioni), con un massimale di almeno 550.000 euro per evento.  
Si rimanda a tal fine all'art. 1, commi 101 e seguenti, della Legge n. 213 del 30.12.2023 che ha istituito il predetto obbligo assicurativo ed al Decreto attuativo n. 18 del 30.01.2025 recante "Regolamento recante modalità attuative e operative degli schemi di assicurazione dei rischi catastrofali ai sensi dell'articolo 1, comma 105, della legge 30 dicembre 2023, n. 213."

Le polizze dovranno prevedere la rinuncia, in qualsiasi caso, alla rivalsa da parte della Compagnia nei confronti del Comune.

L'esistenza, la validità e l'efficacia delle polizze assicurative di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per il Comune e, pertanto, qualora il concessionario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la validità della copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto.

#### **ART. 9. UTILIZZO DEI LOCALI E DELLE EVENTUALI ATTREZZATURE**

Il concessionario si impegna ad utilizzare con la normale diligenza i locali ed i beni che riceve in concessione, obbligandosi a provvedere alla loro custodia, buona conservazione e manutenzione, e obbligandosi altresì a restituirli al Comune alla scadenza del contratto stesso nelle condizioni in cui sono stati consegnati, fatto salvo il normale deterioramento derivante dal loro uso in conformità alle condizioni contrattuali.

Rimangono altresì a carico del concessionario lo smaltimento e la sostituzione delle eventuali attrezzature che nel corso del contratto dovessero deteriorarsi al punto da non essere più utilizzabili per lo svolgimento dell'attività. La riconsegna dei locali e delle eventuali attrezzature avverrà previa stesura di apposito verbale redatto in seguito ad accertamento, in contraddittorio tra le parti, dello stato di consistenza. Le attrezzature acquistate dal concessionario a completamento delle dotazioni esistenti nonché quelle eventualmente acquistate in sostituzione delle attrezzature messe a disposizione dal Comune e non più utilizzabili resteranno di proprietà del concessionario.

In qualunque momento il Comune potrà effettuare verifiche dell'esistente e dello stato di conservazione di quanto consegnato, con l'intesa che in caso di danni imputabili direttamente o indirettamente ad imperizia, incuria, mancata manutenzione o comunque a scorretto o negligente comportamento del concessionario – fatta salva la normale usura – quest'ultimo provvederà al ripristino entro i successivi 20 giorni dal riscontro. In caso di inadempienza da parte del concessionario, il Comune provvederà agli interventi necessari addebitando al concessionario un importo pari alla spesa sostenuta.

Alla scadenza del presente contratto, i locali dovranno essere liberati dai beni di proprietà del concessionario.

#### **ART. 10. OBBLIGHI IN MATERIA DI TUTELA DEI LAVORATORI E SICUREZZA**

Il concessionario si impegna a rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza, gli accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, nei confronti degli eventuali dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore).

Il concessionario ha l'obbligo di applicare le vigenti normative in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81. Il concessionario deve dotare il personale di indumenti e mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti e dovrà adottare tutti i procedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi.



Il Comune si riserva di controllare annualmente l'avvenuto pagamento, relativamente ai lavoratori addetti al servizio in argomento, dei contributi assicurativi, previdenziali e di quelli dovuti agli enti bilaterali, nonché dei trattamenti economici collettivi dei dipendenti da parte del concessionario. Il concessionario si obbliga pertanto a comunicare all'Amministrazione tutti i dati utili per reperire il modello DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) aggiornato.

Nel caso in cui i predetti versamenti non siano effettuati, il Comune ha diritto di adottare le opportune determinazioni fino alla risoluzione del contratto di concessione nei casi di maggiore gravità e previa diffida alla regolarizzazione inviata al concessionario e da questi disattesa, con facoltà di provvedere direttamente al versamento di quanto dovuto dal concessionario a valere sulla cauzione definitiva di cui all'art. 15.

#### **ART. 11. VIGILANZA SUL CONTRATTO**

La competenza a vigilare sulla corretta esecuzione del contratto spetta al Servizio Lavori Pubblici e Tecnico Manutentivo.

Il Comune effettuerà dei controlli periodici di propria iniziativa oppure in seguito a eventuali segnalazioni scritte che dovessero pervenire sia da parte del gestore che da parte della clientela del pubblico esercizio.

#### **ART. 12. INADEMPIMENTI E PENALI**

Qualora si verificano, da parte del concessionario, comprovate carenze di gestione, comportamenti irrispettosi nei confronti dei clienti, o qualsiasi altro fatto che costituisca un inadempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto e dall'offerta presentata in sede di gara, il Comune procede alla contestazione scritta delle infrazioni al concessionario. Il concessionario deve rispondere per iscritto alle infrazioni contestate entro 5 giorni dal ricevimento delle stesse.

Decorso inutilmente tale termine, ovvero nel caso in cui le controdeduzioni non siano ritenute adeguate, il Comune addebita al concessionario una penale da Euro 100,00 a Euro 500,00 a seconda della gravità dell'infrazione, che verrà dedotta dalla cauzione definitiva di cui all'art. 15.

#### **ART. 13. RISOLUZIONE**

Le parti convengono che, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, il presente contratto si risolverà di diritto in caso di gravi e/o reiterati inadempimenti delle obbligazioni in esso previste.

Gli effetti della risoluzione del contratto decorrono dal ricevimento, da parte del concessionario, della comunicazione del Comune dell'attivazione della clausola risolutiva espressa.

#### **ART. 14. REVOCA DELLA CONCESSIONE**

L'Amministrazione provvederà alla revoca della concessione qualora venisse meno anche uno solo dei requisiti dichiarati dal concessionario in sede di presentazione dell'offerta, che gli hanno consentito di partecipare all'asta pubblica.

La revoca comporterà l'immediata risoluzione del contratto di concessione, senza oneri a carico del Comune.

#### **ART. 15. CAUZIONE**

Si dà atto che il concessionario ha costituito una cauzione di Euro \_\_\_\_ (\_\_\_\_), prescritta a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, mediante \_\_\_\_.

Il Comune ha diritto di escutere, in tutto o in parte, la cauzione definitiva in ogni caso di inadempimento delle obbligazioni nascenti dal presente contratto per effettuare i pagamenti diretti previsti dall'art. 10 e nel caso in cui vengano applicate le penali di cui all'art. 12 o in caso di inadempimento di quanto indicato nel precedente art. 9 in merito alla restituzione dei locali nelle stesse condizioni in cui sono stati consegnati, fatto salvo il normale deterioramento derivante dal loro uso in conformità alle condizioni contrattuali.



In ogni caso la cauzione è incassata totalmente laddove il Comune si avvalga della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 13 o disponga la revoca della concessione a norma dell'art. 14.

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 concessione, nel termine di 10 giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte del Comune.

La cauzione sarà liberata ovvero restituita senza interessi da parte dell'Amministrazione Comunale alla riconsegna dei locali, previa verifica del corretto espletamento di tutte le disposizioni previste dal presente contratto.

#### **ART. 16. ELEZIONE DOMICILIO**

Per ogni effetto del presente contratto, il concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare al Comune ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del presente contratto.

#### **ART. 17. RICHiami NORMATIVI**

Per quanto non previsto dal presente contratto di concessione, ed in quanto applicabili, si intendono richiamate le disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi in vigore.

#### **ART. 18. SPESE CONTRATTUALI**

Le spese per la stipula del presente contratto, per il versamento delle imposte di bollo e di registro, sono interamente a carico del concessionario.

#### **ART. 19. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005, il concessionario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dei locali oggetto di concessione.

Copia dell'attestato di prestazione energetica, con validità fino all'11.06.2028, viene altresì allegata al presente contratto.

#### **ART. 20. ALLEGATI**

Costituiscono allegati al presente contratto i seguenti documenti:

- Allegato 1.B - Disciplinare manutenzioni e obblighi generali
- Allegato 1.C – Inquadramento territoriale e schede catastali
- Attestato di Prestazione Energetica dei locali

Letto, accettato e sottoscritto.

Le parti