

COMUNE DI RIVA DEL GARDA
Allegato alla delibera della Giunta Municipale
di data 26.10.2021 n. 246 e firmato digitalmente

IL SINDACO
Cristina Santi

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
Anna Cattoi

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

(Provincia di Trento)

DISCIPLINARE DI CONCESSIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE IN VIA BRIONE COSTITUENTI IL "LEGATO L.A. BARUFFALDI" PER LA GESTIONE DEL CAMPEGGIO "BRIONE" E SERVIZI TURISTICI

Tra le parti:

- COMUNE DI RIVA DEL GARDA (C.F. 84001170228 - P.IVA 00324760222), con sede in Riva del Garda, piazza Tre Novembre 5, rappresentato nel presente atto dal sig. _____ nato a _____ il _____, nella sua qualità di Responsabile dell'Area del Patrimonio e Qualità Urbana del Comune di Riva del Garda, il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse dello stesso, a ciò autorizzato con deliberazione della Giunta Municipale n. _____ dd. _____, esecutiva, nel proseguo del presente atto denominato "Comune" o "Amministrazione concedente";
- LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE SPA (C.F. E P.IVA 01504270222) con sede legale a Riva del Garda in viale Rovereto, 146, rappresentata dal signor Delio Picciani, nato a Rovereto il 23 febbraio 1957, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse della Società suddetta, nella sua qualità di Presidente pro tempore del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, a ciò autorizzato con delibera dell'Assemblea di Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa di data 20 Ottobre 2021, di seguito denominato "Concessionario" o "società Concessionaria".

Premesso che:

- il Comune di Riva del Garda è intestatario tavolare del Lascito dott. Luigi Antonio Baruffaldi costituito dal compendio immobiliare individuato in P.T. 151 II con le pp.edd. 424 e 3089 e le

pp. ff. 3838/1 e 3824/3 C.C. Riva, e destinato all'attività ricettiva all'aperto di campeggio nell'ambito dell'azienda all'insegna "Camping Brione" di proprietà della società Concessionaria;

- tra le parti è in essere un contratto di concessione del compendio immobiliare in scadenza il 31 ottobre 2021 formalizzato in data 25 febbraio 2021 con atto assunto al registro contratti sub. 5/2021 (id.339685107) registrato il 10.03.2021 al n. 188 serie 3.
- con deliberazione della Giunta Municipale n. _____ di data _____, è stato approvato lo schema di concessione del compendio immobiliare di cui al precedente punto per la gestione campeggio all'insegna "Camping Brione" alla società Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa con decorrenza dal 1 novembre 2021 al 31 ottobre 2023, prorogabile per un periodo massimo di 12 mesi alle condizioni di questo atto.

Tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:

ATTO DI CONCESSIONE

ART. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO

- Le premesse e la deliberazione della Giunta Municipale che autorizza il presente atto costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto che ha per oggetto la disciplina della concessione alla società Lido di Riva del Garda Immobiliare SpA del compendio immobiliare di proprietà del Comune di Garda sito a Riva del Garda in Via Brione n. 32, individuato dalle pp. edd. 424 (casa colonica limitatamente al piano terra e più precisamente alla parte attuale in uso per il funzionamento del ramo commerciale di azienda) e 3089 e dalle pp. ff. 3838/1 e 3824/3 C.C. Riva in P.T. 151 per un'estensione complessiva di mq. 30.816, sul quale insiste l'attività ricettiva all'aperto di campeggio all'insegna "Camping Brione" dell'azienda, di cui è titolare il Concessionario Lido di Riva del Garda Immobiliare Spa, con classificazione 4 stelle - n. 106 piazzole, n. 8 bungalow e n. 7 case mobili, oltre a servizi complementari reception, minimarket bar, blocchi servizi igienici, area coperta, piscina scoperta e area giochi, il tutto come risultante dallo stato di consistenza del compendio immobiliare prot. n. 29475 di data 09/09/2020, rimesso in

atti e noto alle parti. Gli immobili comunali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, sono già nella disponibilità del Concessionario che a mezzo del suo legale rappresentante accetta i beni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano avendo accertato che gli stessi sono esenti da vizi e del tutto idonei alla funzione cui sono destinati.

ART. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La presente concessione decorre dal giorno 1 novembre 2021 e avrà naturale scadenza il 31 ottobre 2023, senza necessità di disdetta ed escluso il rinnovo tacito. La durata potrà essere prorogata alle medesime condizioni e patti previa adozione di espresso provvedimento dell'Amministrazione Comunale per un ulteriore anno ossia fino al 31 ottobre 2024, esclusivamente in relazione alle esigenze legate alle procedure di cui all'art. 6.

Non è ammesso il recesso anticipato salvo cause di forza maggiore che impediscano il normale prosieguo delle attività del ramo d'azienda.

ART. 3 – GESTIONE E SUBAFFITTO

Il Concessionario provvede alla gestione diretta degli immobili oggetto della presente concessione al fine di esercitare l'attività economica turistico-ricettiva di campeggio dell'azienda all'insegna "Camping Brione" di cui è titolare, con divieto di mutamento dell'attività in essere. E' vietato ogni diverso utilizzo anche se temporaneo.

E' tuttavia ammessa la facoltà per la società Concessionaria di affittare l'azienda ex art. 2562 cc, integralmente o per distinti rami, a terzi in possesso dei requisiti tecnico/gestionali e normativi, sulla base di contratti compatibili con il presente disciplinare in particolare per quanto riguarda la durata. Resta confermato che in caso di affitto d'azienda a terzi, la società Concessionaria resterà unica referente ed unica responsabile delle obbligazioni assunte nei confronti dell'Amministrazione concedente.

Qualora fosse accertato dal Comune, in qualsiasi momento, che la concessione oggetto del presente atto viene esercitata dal Concessionario in difformità alle Leggi o Regolamenti, a quanto contenuto

nel presente atto o superando quanto consentito, il Concessionario potrà essere dichiarato decaduto, previa diffida con fissazione di congruo termine per il ripristino delle condizioni prescritte, salva ed impregiudicata ogni azione dell'Amministrazione concedente.

ART. 4 – CANONE DI CONCESSIONE

Il Concessionario è tenuto a versare al Comune di Riva del Garda per l'uso degli immobili comunali di cui al presente contratto per l'esercizio dell'attività di campeggio, il canone annuo determinato in euro 71.200,00 (settantunmiladuecento/00), che rappresenta al netto degli ammortamenti di investimenti pregressi finanziati dal Comune, la quota di reddito del patrimonio da destinare agli scopi testamentari del Lascito L.A. Baruffaldi.

Il canone annuo posticipato è fisso ed invariabile per tutto il periodo di validità della presente concessione, e deve essere corrisposto entro il 31 ottobre, mediante il sistema dei pagamenti per le pubbliche Amministrazioni PAGOPA utilizzando l'avviso di pagamento riportante il relativo codice IUV inviato annualmente.

ART. 5 - ONERI DI GESTIONE

Il Concessionario si impegna ad esercitare l'attività economica di campeggio, nei termini di cui alle autorizzazioni rilasciate e nel rispetto della normativa vigente, assumendo a proprio esclusivo carico, senza diritto di rivalsa, tutte le spese inerenti e conseguenti la gestione dell'azienda.

La disciplina normativa delle attività interessate alla concessione è la legge provinciale 4 ottobre 2012 n. 19 e s.m.i. regolamentante le attività ricettive all'aperto, oltre che dalle leggi e norme riconducibili all'attività svolta.

Il concessionario dovrà farsi carico di tutti gli oneri e le incombenze connesse al rilascio di tutte le eventuali autorizzazioni, titoli edilizi, concessioni amministrative ecc. previste dalla normativa vigente ai fini dello svolgimento dell'attività ivi esercitata sugli immobili in concessione.

Il Concessionario si impegna a gestire e custodire l'area rispettando la destinazione economica a campeggio ed obbligandosi a condurla secondo quanto previsto all'art. 3 usando la diligenza del

buon padre di famiglia ed esonerando il concedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.

Il Concessionario si impegna a garantire l'apertura dell'attività turistico ricettiva dal mese di aprile al mese di ottobre compreso. Il rispetto dei periodi di apertura specificati costituisce condizione essenziale per l'esecuzione del presente contratto, salvo il verificarsi di cause non imputabili a volontà del Concessionario che impediscano il normale svolgimento temporale previsto per l'attività stagionale.

E' fatto obbligo al concessionario di assicurare la custodia ed il corretto uso di tutti gli immobili ed impianti per tutta la durata della concessione dovendo alla scadenza riconsegnarli nel pristino stato, salvo normale usura e le modifiche migliorative preventivamente autorizzate, senza che queste comportino alcun obbligo ed onere per il concedente.

Il concessionario è obbligato a mantenere le strutture ed il complesso del campeggio a norma e dovrà presentare al concedente le certificazioni della regolarità e conformità degli impianti a seguito di collaudo ed alla scadenza o nel caso in cui siano eseguiti nuovi lavori. I costi per la manutenzione straordinaria degli impianti e delle strutture, nonché l'adeguamento degli stessi alle sopravvenute nuove normative in materia restano a carico del Comune Concedente, ad esclusione di quelli propri della gestione aziendale.

Il concessionario è obbligato a gestire la struttura nel pieno rispetto della normativa statale e regionale in vigore sui complessi ricettivi all'aperto (campeggi) e sulla sicurezza, nonché dei regolamenti comunali di Polizia Urbana, di Edilizia e di igiene, ed è obbligato a mantenere nella struttura tutti i requisiti minimi previsti dalla vigente normativa provinciale in materia di turismo e strutture ricettive. Reiterate e comprovate violazioni delle suddette disposizioni porteranno alla risoluzione di diritto del presente contratto, con tutti gli effetti di legge.

Il concessionario si occuperà direttamente dell'ottenimento e della corretta gestione di tutte le licenze e/o autorizzazioni amministrative necessarie allo svolgimento dell'attività, senza alcun impegno o responsabilità in merito a carico del concedente.

Il concessionario ha l'obbligo di segnalare alle Autorità di P.S., qualora richiesto, le presenze in campeggio, a termine delle vigenti norme in materia.

Il concessionario si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno agli immobili, sollevando il Comune da ogni responsabilità per gli eventuali danni che a chiunque possano derivare a causa dell'utilizzo e della non corretta gestione delle strutture da parte degli stessi.

Il concessionario sarà sempre ritenuto direttamente responsabile ed economicamente garante, di ogni e qualsiasi danno e/o pregiudizio che possa derivare ai beni mobili ed immobili da esso medesimo condotti o da terzi a seguito del proprio comportamento "colposo" nella condotta e gestione dei medesimi.

Agli effetti della presente concessione sono a totale carico del Concessionario tutti gli oneri e spese:

- per la regolare manutenzione ordinaria degli impianti e degli immobili in concessione comprese le aree a verde e le alberature.
- funzionamento degli impianti tecnici e delle altre infrastrutture con operatori specializzati ed abilitati ove necessario e previsto dalle norme vigenti.
- spese per il personale della gestione compreso quello di ufficio, segreteria, direzione;
- spese per la fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua, del riscaldamento e per ogni servizio necessario compresa la corresponsione dei tributi locali dovuti, che osserverà, pena la risoluzione del contratto, l'esatto e puntuale pagamento sia di tutte le fatture, tasse, imposte, così come ogni altro onere anche tributario, nessuno escluso, inerente alla gestione ed agli immobili concessi, sollevando il concedente da ogni responsabilità contrattuale e amministrativa, anche nei confronti di terzi e manlevando integralmente l'amministrazione comunale da eventuali pretese.
- vigilanza e controlli per assicurare l'integrità degli impianti, di mobili ed immobili, nonché il rispetto delle norme d'uso per assicurare l'incolumità delle persone nonché degli addetti, con personale idoneo per qualifica e numero secondo normativa;

Nel caso di situazioni di pericolo per le persone o per gli impianti, che richiedano interventi di manutenzione straordinaria di urgenza, il Concessionario dovrà provvedere tempestivamente all'esecuzione delle opere e provvedimenti strettamente necessari al fine di garantire la sicurezza delle persone e la salvaguardia degli impianti, tramite ditta specializzata o personale adeguatamente specializzato, dandone immediato avviso al Comune, con indicazione delle relative spese, almeno in via presunta, ai fini del rimborso al Concessionario delle stesse.

Inoltre il concessionario è tenuto ad acconsentire l'accesso a Funzionari, Agenti e Tecnici incaricati del Comune, nonché ad altri Enti ed organismi preposti in relazione alle attività e alla conduzione del campeggio.

Le parti prendono atto che gli immobili concessi sono coperti da assicurazione per i rischi di incendio e R.C. comunale nell'ambito delle polizze globali che l'Amministrazione concedente ha in vigore per il proprio patrimonio. Spetta al Concessionario provvedere ad idonee coperture assicurative per i beni mobili e le attrezzature di sua proprietà che saranno sistemati all'interno dei locali concessi. Il Concessionario è inoltre tenuto a stipulare presso primarie compagnie di assicurazione per tutta la durata del presente atto, apposite polizze assicurative relativa al rischio locativo da incendio ad integrale copertura per il valore a nuovo dell'immobile concesso, oltre alla copertura per ricorso terzi da incendio e Responsabilità civile contro terzi per l'espletamento dell'attività svolta con massimale idoneo, con l'inclusione dei danni provocati da dipendenti, clienti, fornitori o comunque da qualunque persona o cosa coinvolta nello svolgimento dell'attività, con totale esonero del Comune da ogni responsabilità civile verso terzi, e considerando l'Amministrazione stessa come terza.

Sarà cura del Concessionario consegnare copia delle polizze unitamente alla periodica quietanza del pagamento del premio.

Le polizze dovranno ricomprendere nel novero degli "assicurati", oltre al Concessionario, il Comune di Riva del Garda. Le polizze dovranno altresì contenere clausola di rinuncia alla rivalsa

nei confronti del Concedente, suoi Amministratori e Dipendenti.

ART. 6 - ALTRI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario Lido di Riva del Garda Immobiliare SpA nel corso del periodo di validità della concessione dovrà presentare:

- a) entro il 30 maggio 2022: studio di fattibilità completo della valutazione dell'onere finanziario corrispondente, del budget degli investimenti, dei ricavi e degli ammortamenti, concernente la riqualificazione della struttura e la puntuale definizione degli standard qualitativi attesi. Tale documentazione dovrà considerare sia gli interventi per la classificazione a 5 stelle secondo i parametri della L.P. n. 19/2012 sia l'eventuale recupero della casa colonica i cui interventi - di qualsiasi portata siano e le cui modalità saranno comunque concordate con il Comune – siano condotti conservandone quantomeno il valore patrimoniale dell'attuale stato, la cui consistenza potrà essere sottoposto a perizia valoriale preventiva da parte del Comune, nonché ogni altro intervento di valorizzazione patrimoniale che meglio risponda alle richieste del mercato in termini di comfort e benessere;
- b) entro 30 novembre 2022 e previo indirizzo dell'Amministrazione Comunale, del progetto di gara per la scelta del futuro affittuario dell'azienda, cui affidare la realizzazione degli interventi e la gestione del campeggio o, in alternativa, presentazione del progetto preliminare degli interventi di cui alla precedente lettera a) I costi relativi alla predisposizione della documentazione di cui alle lettere a) e b) sono compensati con la riduzione del canone, come da perizia di data..... n.....; in caso i costi sostenuti dal Concessionario superino del 10% il totale della riduzione, lo stesso avrà diritto al rimborso della differenza, a fronte della presentazione delle fatture quietanzate, comprovanti tali spese. I termini temporali sopra indicati potranno essere modificati previa presentazione all'Amministrazione comunale di apposita richiesta motivata da parte del Concessionario, senza necessità di modificare o integrare il presente atto.

Il Concessionario ha facoltà di assumere, pure a proprio esclusivo carico, e senza diritto di rimborso salvo diversa intesa tra le parti, la manutenzione straordinaria che non rientra nelle immediate priorità esecutive dell'Amministrazione concedente, salvo chiederne di volta in volta assenso scritto, corredato dall'idonea documentazione tecnica, se richiesta da leggi o regolamenti. I lavori e le opere eseguiti dal Concessionario, rimarranno acquisiti all'immobile in virtù del principio dell'accessione, ai sensi degli artt. 934 e segg. del C.C., né sarà dovuta alcuna indennità o compenso per eventuali migliorie apportate durante il periodo della presente concessione.

Il Comune si riserva di eseguire i lavori straordinari giudicati necessari ed indifferibili compatibili con il regolare funzionamento dell'attività del Concessionario.

ART. 7 CODICE DI COMPORTAMENTO

Il Concessionario è tenuto al rispetto del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, approvato con deliberazione della Giunta del Comune di Riva del Garda n. 1392 di data 2 dicembre 2014 e consultabile alla seguente pagina web <https://www.comune.rivadelgarda.tn.it/Comune/Documenti/Disciplinari/Codice-di-comportamento-dei-dipendenti>. La violazione degli obblighi di comportamento comporterà per l'Amministrazione la facoltà di risolvere la presente Concessione, qualora in ragione della gravità o della reiterazione, la stessa sia ritenuta grave.

ART. 8 – POTERE DI MODIFICA E REVOCA

La presente concessione si intende accordata con il riconoscimento all'Amministrazione concedente della facoltà di apportare ulteriori condizioni che si rendessero necessarie.

Il Comune si riserva il diritto di sospendere, modificare o revocare in qualsiasi momento il presente atto di concessione a suo insindacabile giudizio prima dello scadere del termine stabilito all'articolo 2 in caso di riscontrato utilizzo degli immobili non conforme a quanto indicato nella presente concessione, senza che il Concessionario possa opporsi o vantare titolo o alcun compenso o risarcimento danni. Analogo diritto potrà essere esercitato dal Comune per sopravvenute esigenze di

pubblico interesse che non possano essere soddisfatte altrimenti, ma sarà tenuto a manlevare il Concessionario da ogni conseguenza pregiudizievole che lo stesso ne abbia a subire.

ART. 9 – RICONSEGNA DEI BENI

Alla scadenza della presente concessione o alla revoca della stessa o in caso di decadenza, il Concessionario deve riconsegnare al Comune, non appena gliene pervenga richiesta scritta, i beni immobili concessi in buono stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento per effetto dell'uso, senza pretendere alcun indennizzo per qualsiasi miglioramento apportato, e liberi da cose di proprietà del Concessionario o di terzi.

All'atto della riconsegna è redatto, in contraddittorio tra le parti, un verbale attestante la consistenza degli immobili che tenga conto del normale degrado d'uso.

ART. 10 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese inerenti e conseguenti la presente concessione sono a carico del Concessionario, senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune. Le spese che dovessero essere anticipate dall'Amministrazione comunale sono soggette a rimborso da parte del Concessionario.

Agli effetti fiscali le parti chiedono che il presente atto sia assoggettato all'imposta di registro con l'aliquota del 2% riferita al canone di concessione.

ART. 11 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 le parti dichiarano di aver preso visione dell'informativa sul trattamento dei propri dati personali ai fini di attività finalizzate per l'assolvimento di obblighi di legge relativi al presente atto.

ART. 12 - DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non previsto dal presente atto, valgono le norme del codice civile, delle leggi e degli usi in materia di obbligazioni e contratti, in quanto applicabili al regime delle concessioni.

Letto, accettato e per conferma sottoscritto.

Riva del Garda,