

MODELLO D

COMUNE DI PISOGNE

PROVINCIA DI BRESCIA

SCHEMA CONTRATTO DI SUB-CONCESSIONE AREA DEMANIALE DENOMINATA "LIDO GOIA" CON FINALITA' TURISTICO-RICREATIVA-COMMERCIALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno _____ del mese di _____ in Pisogne nella Residenza Comunale, avanti a me, Segretario del Comune di Pisogne, sono comparsi i Signori:

Angelo Giuseppe Venturini, nato a _____ il _____, Responsabile del servizio, che agisce nel presente atto, ai sensi dell'art. 107, comma 3 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, per conto del Comune di Pisogne (codice fiscale 00377510177).

_____, nato a _____ il _____,

Comparenti della cui identità personale io Segretario Comunale sono personalmente certo.

Di comune accordo le parti sunnominate, che hanno i requisiti di legge, rinunciano col mio consenso all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO CHE

Il Comune di Pisogne è **concessionario** del complesso immobiliare denominato "Lido Goia" a seguito di concessione rilasciata dall'Autorità di Bacino Lacuale dei laghi d'Iseo, Endine e Moro (BS_482_0_A) con scadenza 31-12-2028;

Richiamato la delibera Giunta comunale n. ___ del ___/2021 con la quale è stata attivata una procedura finalizzata ad assegnare in Sub-concessione ad un soggetto qualificato l'area demaniale e gli edifici adibiti a servizi igienici, magazzino e cabine balneari, piscina ed edificio ristorante-bar;

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Oggetto: Le premesse formano parte integrante del presente contratto. Il Comune di Pisogne concede in sub-concessione demaniale a _____, che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il complesso immobiliare Lido Goia di cui ai punti a), b) e c) delle premesse, che la parte conduttrice dichiara di aver esaminato e di aver trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività senza riscontrare vizi o difetti di alcun genere;

Articolo 2 – Durata: il presente contratto avrà durata dal 01/05/2021 al 30/04/2027 con possibilità di proroga da parte dell’Ente per ulteriori n. 2 anni (dal 01/05/2027 al 30/04/2029).

Articolo 3 – Corrispettivo.

1. Il corrispettivo è costituito da un canone, incrementato dell’offerta a base di gara, e da una quota variabile costituita dalle spese relative a utenze e servizi (gas, acqua, tariffe rifiuti, fognatura ecc..).
2. Il Canone è inizialmente determinato nell’importo “Base” di Euro 15.000,00 (euro quindicimila/00) incrementato dell’offerta di gara per complessivi € _____ (euro _____/00), che la parte conduttrice s’impegna a pagare alla parte locatrice in tre rate anticipate pari a Euro _____, escluso IVA, mediante accredito automatico in favore di conto corrente IBAN: _____ Banca _____; in caso di ritardato pagamento sono dovuti gli interessi nella misura pari al tasso ufficiale di sconto, ovvero, se più elevata, nella misura del tasso legale.
3. In base all’offerta della ditta aggiudicataria il canone annuo è il seguente:

3.1. prima annualità (01/06/2021 – 31/05/2022):

di euro _____ - _____

di cui euro _____ - _____

per acquisto di attrezzature e manutenzione straordinaria di Piscina e area verde

3.2. seconda annualità (01/06/2022 – 31/05/2023):

di euro _____ - _____

di cui euro _____ - _____

per acquisto di attrezzature e manutenzione straordinaria di Piscina e area verde

considerando che **il canone al netto delle detrazioni per le spese di acquisto di attrezzature e manutenzione straordinaria di Piscina e area verde effettuate nel primo anno di gestione (entro comunque il 15 settembre 2021) non potrà essere inferiore a 15.000,00 Euro. Nel caso in cui venga indicato un canone NETTO inferiore a 15.000,00 verrà assunto il valore di 15.000,00.**

3.3. dalla terza annualità (01/06/2023 – 31/05/2027)

di euro _____ - _____

4. Ai sensi dell’articolo 32 della L. 392/1978, le parti convengono che la quota del Canone “base”, incrementato dell’offerta di gara, sarà annualmente aggiornato nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell’indice dei prezzi al consumo accertato dall’ISTAT, intervenuta rispetto alla data di inizio del contratto per il primo aumento ed alla corrispondente data degli anni successivi per gli

aumenti susseguenti;

5. Nel corrispettivo non sono comprese le spese di energia elettrica e delle altre utenze compresa la tassa rifiuti per tutte le strutture e aree date in sub-concessione. Il sub-concessionario ha l'obbligo di subentrare al Comune nelle utenze degli immobili dati in subconcessione attivando immediatamente le richieste a proprio completo carico o onere. **Il Sub-concessionario dovrà pertanto rimborsare le spese per le utenze addebitate all'ente nel periodo di avvio della gestione che saranno state sostenute dal Comune. Allo stesso modo deve procedere alla fine del periodo di concessione con la voltura delle utenze in favore del Comune con adeguato anticipo (solitamente 3 mesi prima – periodo dipendente dall'ente gestore delle utenze energia elettrica, Acquedotto, Telefono e Metano); eventuali ritardi relativi alla volturazione non saranno oggetto di rimborso.**
6. **Il concessionario è a conoscenza che l'impianto di videosorveglianza (previsto di n. tre telecamere) del parcheggio antistante e della spaggia, posizionato dal comune secondo le attrezzature indicate nel preventivo approvato con determinaione n. 305-546 R.G. del 29/12/2020 è collegato elettricamente al quadro di alimentazione del BAR o delle strutture di cui al presente contratto e si impegna a mantenere attiva l'alimentazione del sistema di videosorveglianza, a concedere l'accesso dalle persone autorizzate dal Comune per la manutenzione, rinunciando a qualsiasi rimborso o indennizzo.**

Articolo 4 – Ritardato pagamento.

1. La parte conduttrice non potrà sospendere o ritardare per nessun motivo il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, né potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver versato le rate scadute. Il mancato pagamento di due rate consecutive autorizza automaticamente il Comune nel procedere con l'escussione della polizza fideiussoria depositata a garanzia oltre che ad avviare la procedura di decadenza prevista all'art. 17.
2. Su presentazione di specifica richiesta del sub-concessionario, solo il pagamento della prima rata, potrà essere posticipato al 15 settembre 2021;

Articolo 5 – Destinazione e concessione del bene.

1. Sono vietate la sub-concessione e ogni cambiamento del rapporto che possa alterare le modalità di utilizzazione del bene.
2. Il sub-concessionario in casi eccezionali e per periodi determinati, previa autorizzazione del Comune concedente, può affidare ad altri soggetti la gestione dell'attività oggetto della concessione.
3. Previa autorizzazione del Comune concedente può altresì essere affidata ad altri soggetti la gestione delle attività secondarie nell'ambito della concessione. In caso di morte del Sub-concessionario gli eredi possono subentrare nel godimento della concessione, chiedendone la conferma al Comune, pena la decadenza della concessione stessa. Il canone dovuto in tal caso si calcola sino al mese successivo alla data di ricezione da parte del Comune della comunicazione in precedenza indicata.

Articolo 6 – Custodia e riconsegna.

1. Il sub-concessionario prenderà in consegna l'immobile, immediatamente dopo la stipula del contratto e comunque, in pendenza di esso, entro la data del 01/05/2021 con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo, obbligandosi altresì alla scadenza, a riconsegnarlo nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, pena il risarcimento dei danni rilevabili.
2. La consegna può essere effettuata anche in pendenza della stipula del contratto.
3. Il pagamento del canone decorre pertanto dalla data del 01/05/2021 anche se, per motivi non imputabili all'amministrazione comunale e riconducibili al sub-concessionario, l'immobile non è stato occupato.
4. Qualora l'immobile dato in sub-concessione non fosse fruibile per disposizioni nazionali o regionali derivanti da emergenze sanitarie o da altre cause di forza maggiore, i canoni relativi al periodo non usufruibile (dalla data di sospensione dell'attività sino alla data di conclusione dell'emergenza fissate da appositi provvedimenti nazionali o regionali) non saranno dovuti fatta salva per la parte recuperabile, anche a cura del sub-concessionario, da agevolazioni o contributi.
5. In caso di restrizioni, sempre dovute al COVID-19, il conduttore potrà chiedere una dilazione del canone, per il solo periodo di restrizione, fino al 50%, che verrà poi dilazionata negli anni restanti o nel relativo periodo concordato tra le parti che sarà comunque non superiore a 24 mesi.

Articolo 7 - Caratteristiche del servizio.

1. Il servizio oggetto della concessione è da considerarsi, a tutti gli effetti, «servizio pubblico» e quindi per nessuna ragione può essere sospeso o abbandonato, se non per cause di forza maggiore. E' comunque fatto obbligo al Sub-concessionario di comunicare tempestivamente i casi fortuiti o di forza maggiore che rendono incomplete o impossibili le prestazioni. L'Amministrazione si riserva di valutare l'effettiva sussistenza di tali cause e di richiedere l'eventuale risarcimento di tutti i danni conseguenti all'immotivata interruzione del servizio.
2. Gli orari di apertura e chiusura dello stabilimento balneare e dei servizi di ristorazione/bar, che verranno svolti all'interno del Lido Goia, saranno disciplinati nel rispetto delle disposizioni normative e regolamentari vigenti, anche con riferimento all'aspetto igienico sanitario;
3. Il sub-concessionario potrà definire dei periodi di chiusura ordinaria motivati dalla necessità di eseguire opere di manutenzione o per ferie del personale; tale periodo non potrà essere superiore a 60 giorni/annui naturali (Solari) e non potrà essere causa di sgravio dal corrispettivo dovuto di cui all'art. 3.
4. Anche nei periodi di chiusura il Sub-concessionario resta responsabile degli obblighi di custodia, vigilanza e conservazione dell'area e degli immobili dati in gestione.

Articolo 8 - Obblighi del sub-concessionario .

1. Fermi restando gli obblighi previsti dalla normativa vigente, il Sub-concessionario si impegna, sotto la propria esclusiva e completa responsabilità, ad effettuare tutte le attività riguardanti la gestione del Lido Goia:
 - a) eseguire tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle strutture immobiliari ed erogare i Servizi oggetto di Convenzione (previsti nel Bando) in conformità a quanto stabilito nella medesima, nonché nei Documenti contrattuali;
 - b) acquisire, mantenere valide ed efficaci tutte le Autorizzazioni, necessarie l'entrata in esercizio e la gestione del Lido, previa predisposizione della documentazione necessaria a tal fine;
 - c) prestare e mantenere ovvero assicurare che siano prestate e mantenute tutte le garanzie e le polizze assicurative applicabili ai sensi del Codice e della presente Convenzione;
 - d) svolgere tutte le attività oggetto della Convenzione con la massima diligenza e nel pieno rispetto della stessa e della normativa applicabile;
 - e) ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi comprese quelle in tema di igiene e sicurezza, previdenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi.
2. Sono a totale carico del Sub-concessionario tutti gli oneri relativi allo svolgimento delle attività necessarie per il corretto e completo adempimento delle obbligazioni ad esso riconducibili previste nella presente Convenzione, nei Documenti Contrattuali;
3. Per quanto riguarda le spese accessorie derivanti dall'allacciamento ai servizi tecnologici si precisa quanto segue: l'area è dotata di utenze indipendenti e pertanto il sub-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 sub-concessionario;
4. Il Sub-concessionario non potrà eccepire, nel corso della subconcessione, la mancata conoscenza di condizioni e/o di elementi non valutabili ai sensi dell'articolo 1176 del Codice Civile, tranne nel caso in cui tali nuovi elementi si configurino come cause di Forza Maggiore.
5. **Assistenza bagnanti:** L'assistenza bagnanti deve essere assicurata dal Sub-concessionario secondo quanto disposto dall'art.14 del D.M. 18 Marzo 1996 recante Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi, utilizzando personale abilitato alle operazioni di salvataggio e di primo soccorso ai sensi della normativa vigente. In particolare, ai sensi dell'ultimo comma art.14 dello stesso Decreto Ministeriale, nell'ambito delle attività che comportino addestramento di nuotatori il Sub-concessionario può far svolgere il servizio assistenza bagnanti da istruttori o da allenatori in possesso dell'abilitazione prescritta dalla vigente normativa. Il servizio di assistenza bagnanti è assicurato, secondo le vigenti disposizioni normative, in funzione delle dimensioni degli impianti. In ogni caso gli assistenti bagnanti o gli istruttori e gli allenatori che svolgono congiuntamente pari servizio, oltre all'assolvimento degli specifici doveri stabiliti dalla legge, devono garantire anche: il rispetto delle norme vigenti per l'accesso alla piscina, attraverso una costante opera di educazione dei

bagnanti rivolta anche ai temi della sicurezza e del benessere durante il tempo di permanenza nell'impianto; Per un ottimale svolgimento dei loro compiti, gli assistenti-bagnanti devono indossare vestiario recante apposita scritta di riconoscimento. Vi è l'obbligo da parte del Sub-concessionario di verificare la conformità della struttura "piscina" e di provvedere a propria cura e spese all'installazione, se ritenuto necessario anche in virtù di modifiche normative inerenti alla sicurezza di impianti sportivi o per la balneazione, di protezioni o sistemi antiscivolo. L'assistenza ai bagnanti deve essere assicurata nei confronti dei fruitori della piscina. **Per l'accesso al lago il conduttore può non garantire l'assistenza ai bagnanti e tale circostanza viene resa nota con adeguati cartelli a cura e spese del conduttore; a tal fine è obbligo del conduttore installare almeno n. 2 (due) cartelli informativi degli utenti della spiaggia rispetto all'accesso al lago. A fini di una corretta comprensione del presente articolo si richiama il disposto dell'articolo 11 della legge n. 217 del 2011 che prevede "il diritto libero e gratuito di accesso e di fruizione della battigia, anche ai fini di balneazione", la legge n. 296 del 2006 stabilisce "l'obbligo per i titolari delle concessioni di consentire il libero e gratuito accesso e transito, per il raggiungimento della battigia antistante l'area ricompresa nella concessione, anche al fine di balneazione". Per battigia si intende la striscia di sabbia su cui l'onda va a infrangersi.**

6. Installare e procedere con la manutenzione di **n. 1 defibrillatore**, impegnando nella gestione del Lido Goia personale dotato di "abilitazione all'uso del defibrillatore" che sarà soggetto interno all'organizzazione dell'azienda in qualità di comproprietario, socio o dipendente;
7. Sostenere la manutenzione del nuovo tappeto erboso dell'area verde come indicato nel bando e relativi allegati e dichiarazioni;
8. Provvedere all'installazione e alla manutenzione della segnaletica verticale ("balneazione non sicura"..... ecc..) ed eventualmente integrarla al fine di garantire la sicurezza degli utenti relativa alla possibilità di balneazione del lago e della relativa sorvegliabilità;
9. Pubblicità commerciale: Il Sub-concessionario è autorizzato a gestire la pubblicità commerciale all'interno delle aree oggetto della concessione trattenendone i relativi introiti, fermo restando il rispetto della disciplina regolante la pubblicità nell'ambito territoriale comunale, anche in ordine alle norme di sicurezza. Tale autorizzazione, che dovrà essere rilasciata nei limiti imposti dai vincoli paesaggistici presenti sugli immobili, è rilasciata in via esclusiva. Il sub-concessionario è responsabile della manutenzione nonché del decoro delle proprie installazioni pubblicitarie e si assume ogni responsabilità per eventuali danni che da esse possano derivare a terzi, esonerando così il Concedente da ogni responsabilità. Le tariffe di pubblicità, determinate a norma di legge e di regolamento comunale, sono a carico del Sub-concessionario. È data facoltà al sub-concessionario di sub concedere l'esercizio della pubblicità commerciale negli stessi termini e alle stesse condizioni previste nel presente articolo. **È assolutamente vietata l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo.**

10. **Oneri di gestione e di manutenzione della struttura:** Il Concessionario sarà tenuto, durante l'intero periodo della concessione, ad eseguire a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per assicurare il funzionamento ottimale della struttura, provvedendo, ove indispensabile, al rinnovo degli impianti o di parte di essi al fine di consegnare la struttura, al termine della concessione, in buono stato di conservazione e funzionamento. Nel caso in cui la parte conduttrice non tenga conto di detta manutenzione, la parte locatrice è legittimata a procedervi, eventualmente tramite ditte specializzate, utilizzando la somma in deposito cauzionale anche a tale scopo costituito il quale dovrà prontamente essere reintegrato.
11. **Autorizzazioni.** Tutte le autorizzazioni, permessi, nulla osta, C.P.I., autorizzazioni per pubblici spettacoli, agibilità anche in materia igienico sanitaria e quant'altro prescritto dalla vigente normativa in materia di gestione della struttura in concessione e, più in generale, di ogni altra funzione-servizio complementare, che si intende attivare, devono essere acquisiti a cura e spese del concessionario, che manleva il Comune di Pisogne da ogni responsabilità in merito. Il concessionario non può dare avvio all'attività o porzioni di essa se prive di tutte le necessarie autorizzazioni, nulla osta, certificati sopra elencati o quant'altro prescritto dalla legge. Tutte le autorizzazioni per pubblico esercizio o le relative SCIA che saranno rilasciate/comunicate dall'ente competente o che saranno rilasciate nel corso della durata della concessione, decadono automaticamente alla scadenza della concessione stessa, senza che il sub-concessionario possa in alcun modo richiedere indennizzi a qualsivoglia titolo. Sottoscrivendo il contratto di concessione, anzi, esso rinuncia per esplicito e senza riserva alcuna a tali indennizzi e/o ristori di qualsivoglia natura e specie, ivi compresi avviamenti commerciali o simili. Qualora sia accertato presso la struttura comunale nel suo complesso, l'effettivo esercizio di attività prive di autorizzazione, ovvero in difformità alle loro prescrizioni, o in contrasto con le norme che regolano le specifiche materie, o in contrasto con le segnalazioni di inizio attività ovvero sia accertata la scorretta conduzione e gestione o la manomissione di impianti e che, comunque, comportano una violazione penalmente rilevante, il Comune di Pisogne ha facoltà di procedere alla revoca immediata della concessione, anche in pendenza dell'esito del procedimento penale, e ciò in danno del sub-concessionario che rimane, al riguardo, l'unico responsabile rispetto al Comune. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tale attività dovranno essere intestate al legale rappresentante della Società concessionaria, il quale è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative richieste. Dette autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili essendo vincolate alla attività dell'impianto oggetto della presente concessione.

Articolo 9 – Migliorie e addizioni.

1. Salvo quanto il sub-concessionario si sia impegnato a realizzare in sede di bando di gara per ottenere maggiori punteggi di aggiudicazione, egli si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione,

miglioria o addizione all'unità immobiliare od agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del Comune, ad eccezione e dei lavori necessari per gli allacci a tutte le reti degli impianti.

2. Quanto alle eventuali miglorie ed aggiunte che fossero in ogni modo eseguite, anche con la tolleranza del Comune, quest'ultimo avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il sub-concessionario sin d'ora. In caso contrario, il sub-concessionario avrà l'obbligo, a semplice richiesta del Comune - anche nel corso della sub-concessione demaniale, della riduzione in pristino a proprie spese.

Articolo 10 – Polizze assicurativa.

3. Il Sub-concessionario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatto od omissione di terzi o dei conduttori delle rimanenti porzioni del medesimo fabbricato, nonché per interruzioni incolpevoli di servizi. A tal fine il Sub-concessionario ha stipulato la garanzia per rischi locativi per la responsabilità civile di gestione dell'immobile, da consegnarne in copia al Comune entro la stipula del contratto, garantendo l'intero locale in oggetto e per l'intero periodo della validità del presente contratto. (polizza n. _____ del _____ rilasciata da _____ dell'importo di € _____)
1. Il Sub-concessionario ha stipulato polizza di assicurazione incendio e rischi accessori con vincolo a favore di _____ come da copia allegata al presente contratto, garantendo l'intero locale oggetto della sub-concessione demaniale e per l'intero periodo della validità del presente contratto, adeguandosi inoltre alla vigente normativa per la sicurezza dell'immobile e degli impianti; (polizza n. _____ del _____ rilasciata da _____ dell'importo di € _____).

Articolo 11 – Cauzione definitiva.

1. L'affidatario per la sottoscrizione del contratto dovrà costituire una garanzia, denominata "garanzia definitiva" nei modi e nelle forme di cui all'art. 103, comma 1, del D.lgs. 50/2016, di importo pari a € _____ (**pari al 10% dell'importo contrattuale**) a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'articolo 93, commi 2 e 3, a garanzia del pagamento dei canoni della gestione e della esatta osservanza di tutte le disposizioni contenute nel presente capitolato. Tale cauzione, in particolare, deve essere costituita mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa da vincolarsi per tutto il periodo di durata della concessione. (polizza n. _____ del _____)
2. La garanzia non è imputabile in conto pigioni e sarà svincolata al termine della sub-concessione demaniale, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza degli obblighi contrattuali. La garanzia sarà del tipo "*a prima richiesta*" e dovrà essere valida fino a 120 giorni dopo la scadenza del presente contratto.

Articolo 12 - Prelievo e reintegrazione della cauzione.

1. Per tutti i casi nei quali il presente atto preveda la facoltà della Amministrazione di prelevare somme dalla cauzione, resta inteso che tale facoltà possa essere esercitata dall'Amministrazione senza che occorra alcun provvedimento da parte dell'Autorità Giudiziaria, ed a ciò il sub-concessionario presta sin d'ora per sé e per i suoi aventi causa esplicito consenso.
2. Il sub-concessionario assume, inoltre, formale e tassativo impegno di reintegrare all'originario ammontare risultante dall'articolo 11 la cauzione ridotta per effetto dei suddetti prelevamenti entro 15 (quindici) giorni dalla notifica della relativa ingiunzione.

Articolo 13 – Responsabilità.

1. Il Sub-concessionario al momento del rilascio della concessione assume gli obblighi di diligenza e di vigilanza circa l'uso del bene concesso ed assume tutte le responsabilità per danni ad esso derivanti (anche verso terzi).
2. Il Sub-concessionario assume ogni responsabilità civile, penale, fiscale, amministrativa della gestione della struttura, sollevando e mallevando il Comune da ogni pretesa di terzi al riguardo. La responsabilità permane anche dopo la scadenza, per i fatti verificatisi nel corso della concessione.
3. Il concedente mantiene sempre il diritto di intervenire in via sostitutiva per eliminare situazioni di pericolo o, in ogni caso, dannose per l'uso pubblico del demanio. Il costo degli interventi sostitutivi sarà posto a carico del Sub-concessionario.
4. La concessione è rilasciata senza alcun pregiudizio per i diritti di terzi.
5. Il sub-concessionario è tenuto e si impegna a tenere sollevato ed indenne il concedente da ogni azione o molestia, anche giudiziale, posta in essere da terzi e che possa insorgere nell'esercizio o nell'uso della concessione medesima.

Articolo 14 – Ispezioni.

1. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere in qualsiasi momento ad ogni forma di controllo ritenuta necessaria ed opportuna in ordine al rigoroso rispetto da parte del sub-concessionario degli obblighi derivanti dal presente capitolato; il sub-concessionario è tenuto a fornire agli incaricati della Civica Amministrazione la propria incondizionata collaborazione.
2. Ove siano accertati fatti che costituiscano violazione di un dovere del Sub-concessionario, in ordine all'efficiente gestione del servizio, o di ogni e qualsiasi altro onere imputabile allo stesso sulla base del presente capitolato, nonché violazioni alle norme di Legge e/o regolamento che possano produrre disservizi, l'Amministrazione Comunale contesterà gli addebiti, prefiggendo un termine congruo per eventuali giustificazioni che non potrenno riferirsi in alcun modo a carenze strutturali o impiantistiche rilevabili prima della sottoscrizione del contratto.
3. Qual ora gli accertamenti riguardino l'applicazione di maggiori tariffe non regolamentate e in maniera difforme da quanto dichiarato nell'offerta presentata, si applicheranno, in prima istanza, le sanzioni

previste all'art. 15.

4. Qualora il sub-concessionario non provveda, ovvero se le giustificazioni non risultassero sufficientemente valide, l'Amministrazione comunale potrà, con atto motivato, irrogare le penalità di cui al successivo art. 15 nonché procedere alla risoluzione del contratto come previsto dall'art. 17.

Articolo 15 – Inadempienze e penalità.

1. L'inadempienza da parte del conduttore ad uno qualunque dei patti contenuti nel presente contratto ed in particolare il mancato o ritardato pagamento di una o più rate del canone, produrranno la risoluzione automatica della sub-concessione demaniale;
2. Sono stabilite sin da ora le seguenti penalità a carico del conduttore:
 - € 1.000,00 giornaliera per mancato rilascio dell'immobile a scadenza del contratto o entro la data stabilita tra le parti in caso di rilascio anticipato. Tale somma è dovuta oltre al canone per occupazione di fatto ed oltre oneri e spese e maggiori danni che il conduttore deve già per legge corrispondere al locatore;
 - € 500,00 per ogni giorno in cui siano state applicate maggiori tariffe rispetto a quanto regolamentato e in difformità da quanto dichiarato nell'offerta presentata;
3. Le penali saranno escusse attraverso la cauzione definitiva e il conduttore avrà l'obbligo di reintegrare, entro 30 giorni dal suo parziale utilizzo la garanzia spesa.

Articolo 16 - Adempimenti alla scadenza.

1. Allo scadere della concessione il sub-concessionario deve restituire il bene nelle condizioni originarie, fatti salvi gli interventi di manutenzione autorizzati. Entro il giorno successivo di scadenza gli immobili, sono riconsegnati al Comune.
2. In caso di inadempienza, il Comune provvede in via di autotutela con ordinanza di rilascio ed esecuzione d'ufficio; le conseguenti spese e relativi danni subiti dal Comune sono trattenuti dalla polizza fideiussoria se ancora capiente.

Articolo 17 - Decadenza – recesso.

1. La decadenza della concessione è pronunciata dal Comune di Pisogne, nei seguenti casi:
 - nel caso di mancato pagamento del canone di una o più rate;
 - per abusiva sostituzione di altri nel godimento della concessione;
 - per inadempienza degli obblighi derivanti dalla concessione o imposti da norme di leggi o di regolamenti;
 - nel caso di mutamento sostanziale non autorizzato dello stato, dell'uso, dello scopo per il quale è stata rilasciata la concessione;

- qualora si verifichi una violazione delle clausole di tutela o di conservazione dell'area o del bene concesso;
 - per grave carenza manutentiva accertata dall'ufficio tecnico comunale il contraddittorio con il sub-concessionario;
 - per gravi violazioni alla normativa di sicurezza accertate dagli organi competenti alla vigilanza;
2. Il comune di Pisogne, accertata la sussistenza di una delle cause di decadenza, comunica le proprie contestazioni al sub-concessionario assegnando un termine massimo di trenta giorni per fornire eventuali controdeduzioni.
 3. Decorso inutilmente il termine predetto, ovvero nel caso che le giustificazioni rese non siano ritenute idonee, il comune di Pisogne dispone, con provvedimento motivato, la decadenza della concessione fissandone i termini esecutivi e fatti salvi i diritti al risarcimento dei danni subiti dall'ente.
 4. È facoltà del comune di Pisogne revocare la concessione medesima anche anteriormente alla scadenza, qualora il bene o il diritto concesso occorra per ragioni di pubblica utilità senza che per tale fatto il sub-concessionario possa pretendere alcun compenso e nulla possa eccepire se non per le migliorie apportate se preventivamente autorizzate in base al presente contratto.
 5. La revoca va esercitata con preavviso di almeno trenta giorni precedenti alla data il cui rilascio del bene o del diritto concesso deve avere esecuzione.
 6. È data facoltà al sub-concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso scritto e motivato al comune di Pisogne, almeno 180 giorni prima della fine dell'anno in corso.
 7. Alla scadenza della concessione, o nei casi in cui l'Amministrazione concedente dichiara decaduta la concessione o qualora il sub-concessionario rinunci alla concessione, gli immobili e tutte le innovazioni eseguite, complete di tutti gli accessori e delle pertinenze fisse, restano acquisite al Demanio Pubblico dello Stato, senza che al sub-concessionario spetti alcun indennizzo, compenso, o rimborso di sorta.

Articolo 18 - Recesso unilaterale

1. Il Comune potrà recedere dalla concessione in ogni momento, con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, per ragioni di pubblico interesse che impediscano la prosecuzione del rapporto.
2. Il recesso comporta l'obbligo di indennizzare il sub-concessionario del mancato guadagno fino al termine di scadenza della concessione, calcolato sulla base del reddito aziendale denunciato ai fini fiscali per l'anno precedente a quello in cui il recesso è deliberato.
3. Il recesso comporta l'automatico trasferimento del possesso degli immobili, fatto constare in verbale di assunzione del possesso e l'immediato svincolo delle garanzie qual ora non risultino danni agli immobili e attrezzature date in concessione.
4. Il sub-concessionario potrà recedere anticipatamente dal contratto di subconcessione corrispondendo una **penale** pari ad Euro 2.000,00 all'anno.

Articolo 19 – Restituzione locali ed attrezzature.

1. Il sub-concessionario ha la responsabilità della conservazione e della custodia di tutti i beni concessi per tutta la durata del contratto. Il rischio di eventuali furti o sottrazioni, perdite o danneggiamenti, resta a totale carico della ditta. Al termine del periodo contrattuale, sia che si tratti di scadenza naturale, sia che si tratti di risoluzione anticipata, la struttura comunale dovrà essere riconsegnata al Comune, previa redazione di un inventario e confronto con la consistenza dei beni inizialmente dati in concessione, in condizioni idonee e di regolare funzionalità, salvo la normale usura, libera da cose di proprietà della concessionaria;
2. Eventuali opere di ripristino e/o sostituzione delle condizioni di cui sopra, (area, fabbricati, attrezzature di proprietà Comunale e/o date a noleggio) saranno eseguite dall'Amministrazione, prelevando dal deposito cauzionale che sarà restituito nella parte residua.
3. Ove l'importo della cauzione non dovesse risultare sufficiente per le spese delle eventuali opere di ripristino, il sub-concessionario s'impegna ad integrare la differenza necessaria, mediante versamento della stessa.
4. Le migliorie apportate alle strutture esistenti eventualmente realizzate dall'appaltatore in forza delle necessarie autorizzazioni comunali, al termine del contratto resteranno di proprietà dell'ente appaltante senza che l'appaltatore abbia nulla a pretendere.

Articolo 20 – Opere migliorative e modifiche previste dello stato dei luoghi.

1. con Deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 13/01/2021 si è provveduto ad approvare in linea tecnica lo studio di fattibilità tecnico-economica delle opere inerenti la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale in prossimità della spiaggia e di collegamento tra le aree del "Lido Goia" il "Camping" e la "Darsena".
2. **Il concessionario dichiara di aver preso visione del progetto prima della data di presentazione dell'offerta e di aver tenuto conto nella formulazione della stessa di tale progetto. Dichiara inoltre che rinuncia a qualsiasi opposizione o rivalsa nei confronti del Comune anche in caso di non realizzazione del progetto o modifica del tracciato o variazioni di materiali e dimensioni poiché lo stesso risultano essere ininfluenti rispetto all'utilità pubblica dello stesso.**
3. **È fatta salva la facoltà dell'ente e del conduttore di giungere ad un accordo relativo alle opere di ampliamento della struttura comunque entro il limite di € 50.000,00 (IVA esclusa); la proposta di ampliamento dovrà tenere in considerazione il periodo di rientro finanziario anche in termini di maggiore indotto derivante dalle opere di ampliamento (a tal proposito ed a titolo esemplificativo l'ente è già in possesso del parere sull'autorizzazione di ampliamento in base al progetto inoltrato all'Autorità di Bacino ed approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 08/04/2020 ad oggetto APPROVAZIONE DEL "PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA-PROGETTO DEFINITIVO", IN UNICA FASE, PER "AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA RICETTIVA DEL LIDO GOIA" E**

ATTO DI INDIRIZZO PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE). È comunque facoltà discrezionale dell’Amministrazione accogliere l’eventuale proposta di ampliamento del conduttore.

Articolo 21 – Spese del contratto.

1. La parte conduttrice si obbliga a sostenere interamente le spese della redazione del presente atto, quelle inerenti alle imposte, tasse e i bolli di registrazione iniziale e l’imposta di registro per gli anni successivi.
2. La presente sub-concessione è inoltre soggetta a fatturazione con IVA ordinaria.

Articolo 22 – Contenzioso.

1. In caso di controversie che dovessero insorgere tra il Comune e l’appaltatore, si ricorrerà al giudizio di tre arbitri designati come segue: uno dalla Giunta Comunale, l’altro dal sub-concessionario ed il terzo, con funzioni di Presidente, dai primi due di comune accordo.
2. La decisione arbitrale sarà inappellabile. Le Parti rinunciano al ricorso all’Autorità Giudiziaria ordinaria.

Articolo 23 – obblighi particolari derivanti dal bando.

In questo articolo verranno riportati tutti gli obblighi che il sub-concessionario avrà assunto in fase di gara e a seguito progetto tecnico ed oggetto di eventuali penali

.....
.....

Articolo 24 – Norme di Rinvio.

1. Per quanto non previsto dal presente contratto, e salvo principi di inderogabilità per legge, le parti fanno espresso rinvio, in ordine di valore ed importanza:
 - 1) al bando di gara;
 - 2) al D.lgs 50/2016 e successive modifiche e integrazioni e relativi regolamenti;
2. 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.

Articolo 22 – Allegati.

1. Costituiscono allegati al presente contratto i seguenti documenti:
 - planimetria dei locali
 - offerta tecnica
 - elenco delle attrezzature fornite dal Comune
2. **SI ALLEGANO materialmente**, quali parti integranti e sostanziali della presente subconcessione:
 - offerta tecnica presentata al prot. _____ del _____ e relative integrazioni al prot. _____ del _____
 - _____
 - _____

E richiesto da Stazione Appaltante e Società Concessionaria, io Segretario Comunale ho ricevuto questo atto, che ho predisposto in modalità elettronica, avvalendomi di persona di mia fiducia, mediante personal computer e software di videoscrittura (art. 11 co. 13 del Codice dei Contratti). L'ho letto ai comparenti i quali lo hanno ritenuto conforme alla loro volontà, e pertanto lo hanno approvato e confermato in ogni paragrafo e articolo.

I comparenti sottoscrivono con firma elettronica il presente atto come segue:

La Ditta -----con sede in, nella persona del Presidente Consiglio di Amministrazione Sig. mediante firma digitale rilasciata da, la cui validità è stata da me accertata dalla documentazione agli atti, dal al, numero di serie

Il Funzionario del Comune di Pisogne nella persona del Sig., mediante firma digitale rilasciata da la cui validità è stata da me accertata dalla documentazione agli atti, dal al, numero di serie

Il Segretario Generale del Comune di Pisogne nella mia persona mediante firma digitale rilasciata da, la cui validità è stata da me accertata dalla documentazione agli atti, dal numero di serie

Questo atto consta di n. pagine intere e quanto sin qui della decima.

SIG. _____ (firmato digitalmente)

SIG. _____ (firmato digitalmente)

DR. _____ (firmato digitalmente)