

SCHEMA DI DISCIPLINARE

PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DEI LOCALI SITI A PIANO TERRA DEL POLO SCOLASTICO DI MOENA – STRADA DON GIOVANNI IORI N. 15 - PERIODO 2025-2033.

TRA

Il Comune di Moena, rappresentato da _____, segretario generale del Comune, domiciliato per la carica presso il Comune di Moena, Piazza de Sotegrava, 20 – C.F. _____, in qualità di concedente;

E

_____, nato il _____ a _____ residente in _____, C.F. _____, in qualità di

Legale Rappresentante della ditta _____ con sede in _____ Via _____, C.F. _____, P. IVA _____ in qualità di concessionario;

Premesso:

- che in esecuzione della delibera di Giunta comunale n. 31 del 14.2.2025 è stato approvato lo schema di bando per l'assegnazione in concessione dei locali di cui trattasi, nonché il presente schema di convenzione;
- che, a conclusione della procedura la concessione amministrativa dei locali è stata aggiudicata alla;
- **acquisita la normativa antimafia ai sensi dell'art. 67 e seguenti del d.lgs. 159/2011;**
- con la presente convenzione, da valere ad ogni effetto di legge, si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1

Oggetto

La presente convenzione ha per oggetto la concessione amministrativa dei **LOCALI AD USO PALESTRA SITI A PIANO TERRA DEL POLO SCOLASTICO DI MOENA**, e gli spazi esterni pertinenziali collocati sul perimetro dei locali oggetto di concessione. Gli spazi ed i locali oggetto della presente sono rappresentati nell'allegata "*planimetria dei locali oggetto di concessione*" (All. 1) la quale individua due diversi ambiti identificati da diversi colori di campitura e così sinteticamente descritti:

- Ambito 1 – PALESTRA (campitura gialla)
 - Sala palestra
 - Ripostiglio
 - Saletta
- Ambito 2 – Sala danza e spogliatoi (campitura rossa)
 - Ingresso
 - Spogliatoio uomini
 - Spogliatoio donne
 - WC disabili/personale
 - Sala danza
- spazi pertinenziali: cortile e vialetto di accesso (senza campitura).

I locali identificati nell' "Ambito 2" sono soggetti a specifiche condizioni e limitazioni d'uso come meglio indicate nel successivo art. 11.

I locali sono provvisti di certificato di conformità per opera pubblica.

L'attestato di prestazione energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 è in corso di acquisizione e il contratto sarà sottoscritto subordinatamente alla messa a disposizione di detto documento.

Art. 2

Descrizione della concessione

Il rapporto tra il Comune di Moena ed il Concessionario ha carattere di concessione amministrativa e viene pertanto regolato dalle norme e dai principi di diritto pubblico concernenti le concessioni oltre che dalle particolari prescrizioni contenute nel presente atto, in conformità all'offerta presentata in sede di gara.

Si precisa che il concessionario può esercitare in totale autonomia organizzativa le attività economiche di palestra e di attività ginnico – sportive, fatto salvo quanto previsto in questa convenzione e nel rispetto della normativa di settore.

Art. 3

Durata della concessione

La presente concessione avrà durata per un periodo di **anni 8 (otto)** con decorrenza dalla data di sottoscrizione.

Alla scadenza della concessione il concessionario dovrà restituire l'immobile in buono stato di conservazione e manutenzione, senza alcun onere di qualsivoglia genere per il Comune, restando acquisite di diritto gratuitamente al Comune le addizioni e migliorie apportate.

Art. 4

Canone

Il canone annuo è fissato in misura conforme all'offerta presentata in sede di gara dalla ditta aggiudicataria della concessione. Il canone annuale di concessione è pertanto fissato in € _____ e dovrà essere corrisposto dal concessionario in 12 rate **mensili** anticipate da versarsi **entro il giorno 10 di ogni mese**.

Il canone successivo alla scadenza della prima annualità sarà aggiornato annualmente in ragione del 100% dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai.

Al termine della concessione, il Concessionario non pretenderà dal Concedente o da terzi alcuna somma né a titolo di avviamento commerciale, né a qualsiasi altro titolo.

Il mancato puntuale pagamento di 3 rate, anche non consecutive, si configura quale inadempienza grave, comportante risoluzione della concessione, ai sensi del successivo Art. 8.

Il canone e il contributo spese dovranno essere versati dal concessionario, salvo interventi sostitutori ex art 6.

Art. 5

Oneri e adempimenti a carico del concessionario

Il concessionario si impegna ad utilizzare i locali per l'insediamento di un'attività di palestra aperta al pubblico nel rispetto della normativa di settore.

E' a esclusivo carico del concessionario il personale impiegato nelle attività di palestra ed i relativi oneri retributivi, previdenziali, assistenziali ed assicurativi, tenendo indenne l'Amministrazione comunale da qualsiasi pretesa che questo possa avanzare al riguardo.

Il concessionario potrà svolgere all'interno dei locali solo attività compatibili con la destinazione d'uso, con l'oggetto della concessione e con l'attività principale, nel rispetto della normativa vigente.

Il concessionario si impegna a rispettare il divieto nei locali oggetto di concessione di installare e usare apparecchi automatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del Regio decreto 18 giugno 1931, n. 773 (T.U.L.P.S).

E' vietato altresì adibire i locali concessi alla promozione, alla vendita e alla somministrazione di bevande alcoliche.

Tutte le opere edilizie ed impiantistiche realizzate dal concessionario, **previa autorizzazione comunale**, diverranno, al termine della concessione, di proprietà del concedente senza che il concessionario abbia diritto a pretendere, a qualsiasi titolo, rimborsi o compensi anche parziali,

qualora di interesse per il concedente. Tutti gli arredi e le attrezzature -fisse e mobili installate dal concessionario nei locali concessi, resteranno di proprietà del concessionario. Al termine della concessione il gestore deve sgomberare i locali da tutti gli arredi fissi e mobili, lasciando sul posto solo opere edili realizzate, quali: pavimenti e rivestimenti ceramici, pareti, sanitari, impianti, ecc.. Le migliorie e le addizioni apportate all'immobile dal Concessionario, saranno devolute gratuitamente al Concedente, se di interesse, anche in caso di rinuncia all'utilizzo dei locali da parte del concessionario prima della scadenza della presente convenzione.

Il concessionario potrà nel corso della concessione, sia all'interno che all'esterno dell'immobile, eseguire interventi d'adeguamento e allestimento, previa espressa approvazione dell'Amministrazione comunale ed acquisizione delle autorizzazioni degli Enti competenti. Anche per queste eventuali migliorie od adeguamenti i costi di realizzazione rimarranno totalmente a carico del concessionario senza diritto a pretendere, a qualsiasi titolo, rimborsi o compensi anche parziali ed il concedente al termine del presente contratto le acquisirà a titolo gratuito, salvo sempre per il concedente il diritto di pretendere dal concessionario il ripristino dei locali relativamente a modifiche non autorizzate. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione dei lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno la risoluzione della concessione per fatto e colpa del concessionario.

E' a carico del concessionario la pulizia di tutti i locali e gli spazi oggetto della concessione, compresi gli spazi esterni pertinenziali collocati sul perimetro dei locali oggetto di concessione e il vialetto di accesso alla palestra dalla strada don Giovanni Iori.

Il concessionario esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di terzi.

Il concessionario è responsabile sia verso il concedente sia verso terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'utilizzazione dell'immobile e dei suoi impianti e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi, per spandimento di acqua, ecc.

La parte concedente è esonerata da responsabilità in caso di interruzione o mancanza di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà, anche se dovuti a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi; l'Amministrazione comunale declina altresì ogni e qualsiasi responsabilità per danni futuri ai locali dati in uso al concessionario, causati da infiltrazioni di acqua di scolo e/o provenienti da condotte in pressione e non, esistenti nell'area soprastante, sottostante e circostante i locali oggetto di concessione.

Saranno a carico del concessionario tutte le imposte, tasse, tariffe derivanti dalla titolarità della gestione e dell'occupazione dei locali e degli spazi e le spese per i consumi come meglio specificato al successivo art.12.

Il concessionario è sempre direttamente responsabile di tutti i danni a persone o cose comunque verificatisi nell'esercizio della concessione, derivanti da cause di qualunque natura ad essa imputabili o che risultino arrecati dal proprio personale, restando a proprio completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di alcun compenso da parte dell'Amministrazione.

Il concessionario si assume qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Moena da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo n. 81/2008 e s.m.i.

Art. 6

Cauzione e garanzie

1) A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione il concessionario ha provveduto a versare / stipulare con _____, per un importo pari a una annualità di canone posto a base d'asta, (€ 18.000,00.-), idoneo bonifico/ fideiussione bancaria/assicurativa nr _____ emessa in data _____ conforme a quanto richiesto dal bando di gara.

2) Il concessionario ha stipulato con la Compagnia Assicuratrice _____ idonea polizza assicurativa che prevede un massimale minimo di € 1.000.000,00 per sinistro, a copertura del rischio di responsabilità civile verso terzi, del rischio di conduzione dell'immobile, compreso il

rischio incendio, con durata pari al periodo di durata della concessione.

Art. 7

Inadempimenti e penalità

Qualora fossero rilevate inadempienze rispetto a quanto previsto dalle norme di legge e dalla presente convenzione, l'Amministrazione invierà formale diffida con descrizione analitica e motivata delle contestazioni addebitate e con invito a conformarsi immediatamente alle prescrizioni violate.

Nel caso in cui le giustificazioni eventualmente addotte dal concessionario, che dovranno comunque pervenire al comune entro il termine stabilito nella diffida, non fossero ritenute soddisfacenti dall'Amministrazione, si procederà ad addebitare una penalità pari al 20% dell'importo del canone annuo dovuto dopo n. 2 (due) richiami scritti, per i quali non siano pervenute o non siano state accolte le giustificazioni addotte dal concessionario.

L'Amministrazione potrà procedere al recupero della penale anche mediante trattenuta sulla garanzia definitiva, che dovrà essere immediatamente reintegrata.

L'applicazione delle penalità non esclude la richiesta del maggior danno eventualmente subito.

Art. 8

Risoluzione e decadenza

Nel caso di inadempimento da parte del concessionario di una qualunque delle clausole contenute nella presente convenzione e per infrazioni di particolare gravità, l'Amministrazione potrà procedere alla risoluzione della concessione con apposito atto motivato.

Nel caso di fallimento del concessionario la presente convenzione sarà risolta di diritto per decadenza dei requisiti.

In tutte le ipotesi di risoluzione sopra elencate l'Amministrazione provvederà a incamerare l'intero importo della cauzione, fatto salvo il risarcimento per il maggior danno subito; in ogni caso l'immobile tornerà in piena ed assoluta disponibilità comunale senza diritto del concessionario ad indennizzo alcuno per quanto realizzato.

Art. 9

Revoca

Il Comune potrà revocare la concessione in qualsiasi momento, con preavviso di mesi 6, per sopravvenuti motivi di pubblica utilità.

Art 10

Spese contrattuali

Sono a carico del concessionario le spese di bollo, scritturazione, copie di eventuali registrazioni e ogni altro onere necessario alla stipulazione della convenzione.

Art. 11

Utilizzo dei locali identificati dall' "Ambito 2"

Ai locali identificati dall' "Ambito 2 – Sala danza e spogliatoi" si applicano tutti gli *Oneri e adempimenti a carico del concessionario* di cui all'Art. 5 della presente.

Tali locali dovranno essere messi a disposizione dell'Amministrazione Comunale o dei soggetti terzi da quest'ultima autorizzati, ogni qualvolta l'Amministrazione ne faccia richiesta al concessionario con un preavviso minimo di 24 ore. A tal fine il concessionario dovrà fornire un indirizzo e-mail al quale saranno inviate le richieste di utilizzo della Sala danza e spogliatoi da parte dell'Amministrazione comunale.

Art. 12

Spese di gestione

I locali oggetto di concessione risultano già forniti (in quanto parte del polo scolastico di Moena) di

acqua corrente fredda, acqua calda sanitaria, energia elettrica e riscaldamento.

Il concessionario accetta la quantificazione forfettaria delle spese in € 10.000,00 annui.

Come per il canone, il rimborso spese dovrà essere corrisposto dal concessionario in 12 rate **mensili** anticipate di **€ 833,00** da versarsi **entro il giorno 10 di ogni mese**.

La stima sopra esposta è frazionabile nelle seguenti componenti:

- a) 50% energia termica (gas)
- b) 40% energia elettrica
- c) 10% acqua e altre spese

La componente a) energia termica è calcolata con riferimento al corrente prezzo medio rilevato su mercatoelettrico.org pari a Euro 50,00 €/MWh

La componente b) energia elettrica è calcolata con riferimento al corrente PUN rilevato su mercatoelettrico.org pari a Euro 150,00 €/MWh

Eventuali aumenti del prezzo medio dell'energia da gas naturale o del PUN durante il periodo di concessione vedranno un conseguente aumento della pertinente componente delle spese attraverso conguaglio su base annuale da corrispondersi entro il 30 aprile dell'anno successivo a quello cui il conguaglio è riferito.

Non è previsto alcun conguaglio a favore del concessionario da parte del comune qualora i suddetti indicatori dovessero vedere una riduzione nel tempo.

Rimangono a carico del concessionario gli oneri relativi all'utenza rifiuti per i quali dovrà essere stipulato apposito contratto presso il servizio tributi.

Art. 13

Controversie e Foro competente

Fatta salva la definizione in via amichevole, per tutte le controversie che dovessero insorgere tra il Comune di Moena ed il concessionario in relazione alla presente concessione, che non siano devolute alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo ai sensi dell'art. 133 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104 e s.m.i., sarà competente in via esclusiva il Foro di Trento.

Art. 14

Norma di rinvio

Il rapporto tra il Comune di Moena ed il concessionario ha carattere di concessione amministrativa. Pertanto, detto rapporto, oltre ad avere carattere precario, potendo essere la concessione amministrativa modificata e revocata in qualsiasi momento per motivi di interesse pubblico, sarà regolato dalle norme e dai principi di diritto pubblico concernenti le concessioni, oltre che dalle particolari prescrizioni contenute nel presente atto.

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento espresso al bando di gara.

Il rapporto tra il Comune di Moena e il Concessionario nascente dalla presente convenzione si configura come atto di concessione amministrativa di bene indisponibile e pertanto il rapporto stesso non è soggetto alle norme della Legge 27 gennaio 1963, n. 19 sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

Il concessionario non potrà vantare alcun diritto d'insistenza al termine della durata della presente convenzione.

Tutti i patti contrattuali sopra riportati sono validi ed efficaci tra le parti se non modificati da leggi speciali, in quanto applicabili.

LE PARTI