

***SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO  
DELL'IMMOBILE COMUNALE "RIFUGIO ZUGNA",  
CATASTALMENTE IDENTIFICATO CON LA P.ED. 1232 C.C. LIZZANA.***

**ART. 1 - OGGETTO E SCOPO**

Il Comune di Rovereto, di seguito denominato brevemente Comune, come sopra rappresentato, assegna la concessione in uso del Rifugio Zugna, catastalmente identificato con la p.ed. 1232 c.c. Lizzana a \_\_\_\_\_, di seguito denominato Concessionario.

L'edificio è classificato come rifugio escursionistico ai sensi della L.P. 15 marzo 1993, n. 8.

L'immobile, oggetto del presente contratto, è descritto come segue:

**IMMOBILE RIFUGIO ZUGNA (P.ED. 1232 IN C.C. LIZZANA):**

**Piano interrato:**

locali di servizio:

- dispensa;
- deposito;
- centrale termica;
- locale quadri e sottostazione termica;
- centrale pressurizzazione impianto idraulico;
- locale batterie.

**Piano terra:**

locali ricettivi:

- ingresso;
- sala bar;
- sala ristorante;
- disimpegno bar-ristorante;

locali di servizio:

- cucina;

- zona spogliatoi e dispensa;
- disimpegno atrio cucina-ristorante;
- servizi igienici per il pubblico;
- terrazza esterna

**Piano primo:**

- camere;
- servizi igienici comuni a servizio delle camere.

Il rifugio Zugna riveste la qualifica di rifugio escursionistico, ai sensi della L.P. 15 marzo 1993, n. 8 e deve essere gestito quale esercizio aperto al pubblico.

Il rifugio è autorizzato e attrezzato in funzione della capienza di 50 posti letto.

L'accessibilità al rifugio avviene dalla strada comunale Albaredo -Monte Zugna, un percorso di quasi 12,0 km all'interno del bosco. Tale strada risulta idonea ad essere percorsa anche da mezzi di trasporto collettivo con lunghezza di mt. 8,00.

Il Rifugio Zugna rientra nella classe energetica G.

La relativa attestazione di prestazione energetica - APE - viene allegata (allegato A) al presente contratto, quale sua parte integrante, come previsto dal comma 3-bis dell'articolo 6 della legge 3 agosto 2013, n. 90, legge di conversione del decreto - legge 4 giugno 2013 "ecobonus".

Il Comune intende, attraverso la presente concessione in uso, perseguire i seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- la valorizzazione e la promozione del Rifugio Zugna attraverso una ottimale gestione dello stesso;
- la valorizzazione e la promozione a fini turistici-didattici e culturali del monte Zugna, con particolare riferimento ai percorsi storici e naturalistici esistenti;
- la diffusione della cultura del rispetto dell'ambiente e delle tradizioni della zona montana;
- la collaborazione con la Fondazione Museo Civico attraverso la promozione delle iniziative connesse all'osservatorio astronomico;
- la collaborazione con le realtà associative e istituzionali esistenti, che gravitano attorno al monte Zugna.

## **ART. 2 – ARREDI e ATTREZZATURE DEL COMUNE.**

L'immobile Rifugio Zugna è già in parte arredato e attrezzato con beni mobili, attrezzature e suppellettili di proprietà del Comune. Si tratta di arredi, attrezzature risultanti da un apposito elenco (Allegati B e B1). Il Comune concede in comodato gratuito i beni mobili così identificati.

Il gestore del rifugio è responsabile della conservazione dei suddetti beni che devono essere utilizzati secondo la loro specifica destinazione, con cura e diligenza, ai sensi dell'art. 1804 del Codice Civile.

E' onere del concessionario provvedere a propria cura e spese all'acquisto delle attrezzature, dei suppellettili e di quanto altro lo stesso ritenga necessario per rendere maggiormente funzionale la struttura.

## **ART. 3 - DURATA**

Il presente contratto ha durata di anni cinque, a decorrere dalla data di sottoscrizione, con facoltà del Comune di procedere alla proroga per ulteriori tre anni, previa sottoscrizione di un apposito contratto ed in base a motivata valutazione rispetto all'ottimale andamento della gestione. Si esclude quindi il rinnovo automatico alla scadenza dei cinque anni.

Alla scadenza del contratto il concessionario deve assicurare la continuità dell'apertura e della custodia dell'immobile alle medesime condizioni contrattuali nelle more del nuovo affidamento della concessione.

Tale obbligo avrà durata massima di 3 mesi dalla scadenza del contratto.

## **ART. 4 – PERIODO DI ESERCIZIO**

Trattandosi di rifugio escursionistico, in conformità alla L.P. 15.03.1993, n. 8, il periodo minimo di apertura del rifugio, compatibilmente con la situazione meteorologica, è stabilito come segue:

- dal 20 giugno al 20 settembre di ogni anno, con apertura garantita per almeno sei giorni settimanali, festivi e prefestivi compresi;
- la settimana precedente e successiva la festività di Pasqua e dalla settimana di Natale e fino all'Epifania, con apertura garantita almeno nei giorni prefestivi e festivi.

Il Comune può richiedere al Concessionario, l'apertura del rifugio in occasioni di manifestazioni o eventi socio-culturali e turistici, con preavviso comunicato 15 giorni

prima della data di svolgimento degli stessi.

Nei restanti periodi dell'anno resta altresì la facoltà del Concessionario di apertura in periodi e giornate ulteriori rispetto a quelle sopra indicate.

Il Concessionario è custode del rifugio durante l'intero arco annuale e deve assicurare costantemente il presidio direttamente o con personale addetto del rifugio; deve altresì garantire durante l'intero arco annuale la sorveglianza e la conservazione in stato di efficienza degli impianti di cui all'art. 5.- "Obblighi del Concessionario".

Ai sensi dell'art. 4 del Regolamento di Esecuzione della L.P. 8/1993 il gestore deve assicurare i seguenti servizi minimi:

- a) ricovero ad ogni escursionista, assicurato in particolare laddove le condizioni climatiche esterne o d'orario lo richiedano;
- b) l'uso dei locali di ristoro e posti a sedere per il consumo da parte dell'escursionista dei propri alimenti e bevande. All'escursionista che utilizzi i posti a tavola del rifugio per il consumo di propri alimenti e/o bevande, senza acquistarli direttamente dal gestore, il medesimo può richiedere una somma quale contributo alle spese generali di mantenimento del rifugio stesso;
- c) la presenza, in apposito armadietto, del materiale di primo soccorso e di medicazione secondo indicazioni fornite dall'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari.

Per i periodi di chiusura del rifugio deve essere esposto in località Albaredo un cartello ben visibile con l'indicazione del periodo di chiusura e l'indicazione di almeno due numeri telefonici di riferimento sempre reperibili.

Ai fini dell'accessibilità al rifugio il Comune rappresenta e il Concessionario dà atto che, in occasione della stagione invernale, dal 1 novembre al 30 aprile, le operazioni di sgombero neve/salatura vengono affidate a ditta esterna. Tale ditta ha il compito di mantenere transitabile (utilizzando peraltro le prescritte attrezzature invernali per i mezzi in transito) e sgombera la strada fino alla località "Trincerone" (quota mt. 1400) e primi 9,5 km a monte di Albaredo, intervenendo solo in orario diurno ogni qualvolta ne risulti necessario. Qualora peraltro il manto nevoso depositato sulla strada possa essere rimosso, l'operatore prosegue fino al rifugio, sgomberando la strada e realizzando dei punti di interscambio.

Il Comune ogni anno nel periodo invernale emette ordinanza di chiusura strada dalla

località "Trincerone" fatto salvo quanto sopra specificato rispetto al manto nevoso depositato sulla strada.

#### **ART. 5 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.**

Il Concessionario deve utilizzare l'immobile per l'attività di rifugio escursionistico, di cui alla L.P. 15 marzo 1993, n. 8 e deve essere gestito quale esercizio aperto al pubblico e per le finalità di cui all'art. 6.

Il Concessionario ha l'onere di installare all'accesso dell'immobile un'apposita segnaletica identificativa che riporta l'indicazione "Comune di Rovereto", quale proprietario e la denominazione del concessionario con la specifica dei riferimenti per la relativa reperibilità.

Il Concessionario deve utilizzare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, provvedendo direttamente all'acquisizione delle preve autorizzazioni necessarie (sanitaria e commerciale, altro) per l'attività da svolgersi.

Il Concessionario si impegna a consegnare al Comune entro il 30 giugno di ogni anno:

- il bilancio riferito all'esercizio precedente;
- una relazione sull'attività svolta nell'anno precedente.

Al Concessionario spettano in via esclusiva **tutti gli oneri di gestione e di funzionamento del rifugio** (riscaldamento, energia elettrica, acqua, comprese le spese di voltura/allaccio alle utenze, approvvigionamento di legna, telefono, tariffa raccolta rifiuti, pulizia, assicurazioni, ecc.).

Sono inoltre a carico esclusivo del Concessionario **tutti gli oneri di manutenzione ordinaria** dell'immobile Rifugio Zugna.

Viene allegato, quale parte sostanziale del presente contratto, un prospetto esplicativo, anche se non esaustivo, degli interventi di manutenzione ordinaria che sono a carico del concessionario (All. D - piano delle manutenzioni ordinarie a carico del concessionario).

Resta invece a carico del Comune la manutenzione straordinaria dell'immobile.

E' onere del concessionario fornire al Comune copia delle certificazioni e verbali delle verifiche periodiche degli impianti soggetti a controllo dall'attuale normativa vigente, dallo stesso effettuate nonché i formulari di scarico relativi allo svuotamento della fossa a tenuta.

E' in capo al concessionario il rifornimento di combustibile per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento a GPL, del gruppo elettrogeno a gasolio e l'eventuale approvvigionamento di acqua (a mezzo autobotte) qualora non siano più disponibili le risorse nei serbatoi di accumulo e/o sussistano problematiche sui relativi impianti di adduzione.

L'immobile viene consegnato con tutti gli impianti certificati, a norma e conformi alle normative vigenti.

La responsabilità degli esiti della verifica periodica da parte del concessionario decorre dalla presa in carico dell'immobile. Qualora a seguito della verifica di presa in carico degli impianti fosse riscontrata la necessità di interventi manutentivi non ascrivibili al concessionario, tali interventi saranno sostenuti direttamente dal Comune.

Il Concessionario assume un obbligo di presidio e di pulizia dell'area circostante al rifugio, come identificata dalla planimetria (Allegato D):

- zona tra il deposito di proprietà comunale e il rifugio;
- parcheggi nelle vicinanze del rifugio, sia a valle sia a monte;
- zona a monte fino al limite della stanga posta subito dopo la chiesetta.

Il Concessionario ha l'obbligo di avvertire il Comune tempestivamente e comunque entro 24 ore dall'avvenuta scoperta, della necessità di interventi di manutenzione che non spettino allo stesso; il Concessionario assume piena responsabilità per i danni derivanti al rifugio o ai beni mobili dal mancato o ritardato avviso del Comune.

Il Concessionario si impegna a mantenere in stato di decoro l'esterno nonché gli steccati di pertinenza, della chiesetta "Regina Pacis", di proprietà comunale, sita sopra il rifugio.

Il Concessionario si impegna a curare la manutenzione delle fioriere, panchine e steccati siti nelle vicinanze del rifugio e nelle zone immediatamente limitrofe.

Il Concessionario si impegna ad effettuare direttamente la raccolta differenziata e a farla fare ai propri ospiti attraverso i contenitori che saranno messi a disposizione in comodato gratuito dall'attuale gestore del servizio, Dolomiti Ambiente, che effettuerà la raccolta con le modalità previste.

Sono in capo al concessionario i costi fissi e variabili di tale servizio.

Il Concessionario s'impegna inoltre a tenere e promuovere comportamenti rispettosi dell'ambiente.

Il Concessionario si impegna a effettuare nella stagione invernale lo sgombero della neve delle parti circostanti al Rifugio come identificate dalla planimetria (Allegato D).

**ART. 6 - DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' E OBBLIGHI DI PROMOZIONE  
TURISTICA DEL CONCESSIONARIO**

Nella gestione del rifugio il Concessionario assume l'obbligo prioritario di promozione e valorizzazione turistica del rifugio e della zona circostante, da attuare in primis nei contatti e rapporti con gli utenti ma anche nell'ambito più generale dell'attività svolta.

Nel rapporto con gli utenti, il Concessionario deve dimostrare in primis cortesia e disponibilità nonché conoscenza del territorio e delle vie di accesso al rifugio e ai rifugi vicini. Il Concessionario deve avere la capacità di apprestare, se si presenta la necessità, le azioni di primo soccorso.

L'attività di gestione del Concessionario si articola nelle seguenti tipologie principali:

- ATTIVITA' DI RICETTIVITA' :
  - \* servizi di ricettività come rifugio escursionistico;
  - \* servizi di accoglienza a utenti e visitatori;
- ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE
  - \* servizi di ristorazione;
  - \* servizi di organizzazione eventi enogastronomici;
  - \* servizio bar.
- ATTIVITA' DI VALORIZZAZIONE DELLA NATURA E DELLA CULTURA DEL TERRITORIO:
  - \* servizi per attività ludico e sportive (mountain bike e trail running) in ambiente montano;
  - \* servizi per attività di escursionismo;
  - \* servizi di organizzazione di iniziative didattiche, culturali e scientifiche;
  - \* servizi di vendita prodotti tipici e gadgets.

Il Concessionario assume quindi i seguenti obblighi contrattuali:

- effettuare un'efficiente e ottimale gestione del rifugio Zugna, in termini di qualità e cortesia di accoglienza e di ospitalità degli utenti;
- effettuare una continua attività di valorizzazione del rifugio nonché organizzare eventi e occasioni di attrazione sociale, culturale e turistica;

- collaborare con il Comune e con altri soggetti che operano in partnership con lo stesso (Fondazione Museo Civico, Azienda Promozione Turistica della Vallagarina, Museo storico italiano della Guerra, associazioni locali, Servizio associato di vigilanza boschiva, ecc.) alle iniziative finalizzate a far conoscere, valorizzare e pubblicizzare il valore storico e ambientale-naturalistico della zona interessata (percorsi storici e percorso di Land Art);
- ospitare le scolaresche e offrire alle stesse condizioni di soggiorno e/ o pensione a tariffa agevolata sia per quanto concerne il pernottamento sia per quanto riguarda il pasto.

Il Concessionario è tenuto a svolgere le attività di ricettività e di somministrazione di alimenti e bevande nel pieno rispetto delle normative vigenti.

In generale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il Concessionario si impegna a fornire agli utenti ogni informazione in merito ai luoghi e alle iniziative turistiche del territorio locale, consegnare materiale informativo, illustrare i servizi disponibili sul territorio.

Il Concessionario si impegna altresì a collaborare continuativamente con Azienda Promozione Turistica della Vallagarina, le associazioni locali e con altri soggetti che operano sul territorio in ambito turistico, culturale, sociale ed economico per condividere e far conoscere iniziative e proposte. Con gli stessi soggetti il Concessionario può attivare convenzioni e accordi per proporre e fornire agli utenti “pacchetti” di servizi a prezzi agevolati.

#### **ART. 7 – PREZZI E TARIFFE**

Il costi delle consumazioni e dei servizi offerti saranno stabiliti dal Concessionario.

I prezzi praticati durante tutto il periodo di apertura dovranno essere riportati in apposito tariffario, affisso all'interno della struttura, e dovranno essere comprensivi di tutti i servizi e le prestazioni, dell'IVA e di qualsiasi altra imposta o tassa.

Durante tutto il periodo di apertura, il Concessionario sarà tenuto alla precisa applicazione dei prezzi indicati nel suddetto tariffario.

Il Concessionario dovrà provvedere alla denuncia annuale delle tariffe presso il Servizio Turismo della Provincia di Trento secondo le modalità previste dalla vigente normativa provinciale.

In ogni caso il Concessionario ha l'obbligo, a norma di legge, di assolvere tutti gli obblighi fiscali sanciti, nei rapporti con i frequentatori del rifugio, secondo le modalità e le norme vigenti.

## **ART. 8 - OBBLIGHI DI COLLABORAZIONE CON IL COMUNE PER LA GESTIONE DEL “SAS DEI USEI” E DEL “PUNTO INFORMATIVO”**

### **Sas dei usei.**

A poca distanza dal Rifugio si trovano le gallerie del Sas dei Usei che fanno parte del percorso recuperato “monte Zugna – fronte 1915/18”.

Le visite del sito vengono effettuate autonomamente dal visitatore che trova precise indicazioni in merito direttamente presso il sito stesso ed inoltre in un pannello che il Comune si impegna a collocare presso il Rifugio.

Il Concessionario assume l'obbligo di:

- fornire al visitatore le chiavi del sito. Terminata la visita, sarà compito del visitatore chiudere a chiave l'ingresso e restituire le chiavi al Concessionario;
- fornire al visitatore l'attrezzatura necessaria per effettuare la visita (caschetti con torce/frontalini messi a disposizione dal comune) chiedendo, a sua discrezione, il deposito di una cauzione a garanzia della restituzione e dell'integrità della stessa;
- verificare almeno una volta al giorno, possibilmente verso fine giornata, che l'ingresso risulti chiuso a chiave e che nelle gallerie non vi sia nessuno;
- segnalare tempestivamente al Comune ogni e qualsiasi anomalia riscontrata.

### **Punto informativo.**

A poca distanza dal Rifugio, nel piccolo edificio adibito a deposito, è allestito il punto informativo relativo al percorso e allo Zugna in generale.

Il Concessionario assume l'obbligo di:

- aprire al mattino e chiudere alla sera la porta di ingresso;
- effettuare periodicamente la pulizia del locale;
- verificare lo stato di conservazione delle strutture ed informare il Comune rispetto ad eventuali anomalie;
- essere in grado di operare un primo intervento in caso di necessità – es. riavvio corrente elettrica, ecc...;

Presso il punto informativo è installata una centralina di allarme con collegamento al Rifugio, che costituisce il primo presidio/punto di controllo per le dotazioni presenti. In caso di attivazione dell'allarme, è cura del Concessionario avvisare tempestivamente il Comune.

### **ART. 9 - OBBLIGHI DI COLLABORAZIONE CON LA FONDAZIONE MUSEO CIVICO**

Il Concessionario assume l'obbligo di garantire un'ottimale collaborazione con la Fondazione Museo civico di Rovereto, promuovendo le iniziative dell'Osservatorio astronomico del monte Zugna, collaborando alle attività didattiche, culturali e a tutte le altre attività proposte in loco dalla Fondazione stessa e dando la propria disponibilità ad intraprendere attività di interesse comune.

In questo contesto, non sono ammesse sovrapposizioni o iniziative in concorrenza, per evitare in ogni modo di generare confusione nel visitatore che si avvicina alle attività proposte.

Si rappresenta che negli ultimi anni il trend di visitatori, legato alle iniziative promosse dalla Fondazione, si attesta su un afflusso stagionale di circa 2000 persone.

Il Concessionario ha l'obbligo di offrire alle scolaresche portate in loco dalla Fondazione Museo civico condizioni di soggiorno e/ o pensione a tariffa agevolata, applicando una riduzione almeno del 10 % della tariffa piena sia per quanto concerne il pernottamento sia per quanto riguarda il pasto.

### **ART. 10 – CODICE DI COMPORTAMENTO**

Il Concessionario con la sottoscrizione del presente contratto dà atto di aver preso visione del “Codice di comportamento dei dipendenti” adottato dal Comune di Rovereto con deliberazione giunta n. 303 di data 20.12.2022 , il cui art. 2 estende l'ambito soggettivo di applicazione del Codice “anche a tutti i collaboratori o consulenti, con qualsiasi tipologia di contratto o incarico a qualsiasi titolo....., nonché nei confronti dei collaboratori a qualsiasi titolo di imprese fornitrici di beni o servizi che realizzano opere in favore dell'Amministrazione”.

Dà atto altresì che la violazione degli obblighi derivanti dal Codice di comportamento costituisce grave inadempimento e comporta la risoluzione del presente contratto.

#### **ART. 11 - DIVIETI E FACOLTA' SPECIALI POSTI AL CONCESSIONARIO.**

E' fatto espresso divieto al concessionario di collocare ed installare apparecchi di intrattenimento con vincita in denaro di cui al comma 6 dell'art. 110 del T.U.L.P.S. (cosidette new slot e VLT), pena la risoluzione immediata del contratto medesimo.

E' fatto divieto al Concessionario alterare con opere anche provvisorie, senza previa autorizzazione del Comune, i volumi interni sia dei locali sia delle aree di pertinenza esterne.

Il Concessionario ha facoltà di prelevare legna da ardere ad uso del rifugio, previa intesa e autorizzazione da parte del Comune attraverso il Servizio gestione associata di Vigilanza boschiva.

#### **ART. 12 - CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone di concessione annuale è determinato in euro \*\*\*\*\*\*, IVA esclusa, fatto salvo l'adeguamento Istat, a partire dall'inizio del secondo anno contrattuale, in misura pari al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per famiglie di operai e impiegati nell'anno precedente (mese di riferimento quello di sottoscrizione del contratto).

Il pagamento del canone di concessione sarà richiesto verso presentazione di apposita fattura semestrale, che sarà emessa con scadenza entro il 30 giugno per il primo semestre e entro il 31 dicembre di ogni anno per il secondo semestre.

**Il mancato pagamento anche di una sola fattura semestrale è considerato un grave inadempimento del contratto e comporta l'immediata risoluzione ope legis del contratto, oltre all'obbligo per il Concessionario di corrispondere una penale pari ad un'intera annualità ragguagliata a valore dell'ultimo canone aggiornato.**

#### **ART. 13 - CONSEGNA DELL'IMMOBILE, DEGLI ARREDI E**

##### **DELL'ATTREZZATURA.**

La consegna dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto attuale che il concessionario dichiara di conoscere e accettare integralmente.

La consegna dell'immobile al concessionario verrà comprovata da un apposito verbale di consegna, che rileva lo stato dei locali, degli arredi e dell'attrezzatura presenti di proprietà

del Comune e lo stato dei beni esterni.

All'atto di consegna dell'immobile, il Comune fornisce al concessionario tutta la documentazione e le certificazioni relative agli impianti ed al loro funzionamento.

Il Concessionario è custode del rifugio durante l'intero arco annuale e deve assicurare costantemente il presidio direttamente o con personale addetto del rifugio; deve altresì garantire durante l'intero arco annuale la sorveglianza e la conservazione in stato di efficienza degli impianti di cui all'art.5.

Il Comune mantiene il diritto di possedere un duplicato delle chiavi di accesso al rifugio. Qualora il concessionario sostituisca le chiavi di accesso al rifugio, è tenuto a fornirne copia al Comune.

#### **ART. 14 – PERSONALE E RAPPORTI DI LAVORO**

Il Concessionario si impegna ad osservare ed applicare integralmente ai dipendenti ed ai soci lavoratori, se trattasi di cooperativa in quanto applicabili, tutte le norme contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro e gli accordi decentrati in essere nel territorio della provincia di Trento nonché a rispettarne le norme e le procedure previste dalla legge, alla data dell'offerta e per tutta la durata della concessione. L'obbligo permane anche dopo la scadenza dei suindicati contratti collettivi fino alla loro sostituzione.

Tutto il personale impiegato deve essere in regola con le disposizioni di cui al D.Lgs. 39/2014 (decreto antipedofilia).

Il Concessionario è tenuto inoltre all'osservanza ed all'applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali ed assistenziali, nei confronti del proprio personale e dei soci lavoratori sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità in dipendenza della mancata osservanza degli obblighi retributivi, previdenziali e assicurativi verso i propri dipendenti e soci lavoratori.

Il Comune di Rovereto provvede annualmente a verificare il rispetto dei suindicati adempimenti nei confronti dei lavoratori dipendenti. A tal fine il concessionario ha l'obbligo di fornire le posizioni I.N.P.S. e I.N.A.I.L. o di altro soggetto preposto.

Il Concessionario risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto che del personale volontario e si impegna a fare osservare a tutti gli addetti alla gestione e ai coadiutori la massima diligenza nell'utilizzazione e nella conservazione di locali, impianti, attrezzature e dotazioni varie.

Qualora il Concessionario aggiudicatario non risulti in regola con gli obblighi di cui sopra, il Comune può procedere alla risoluzione del contratto.

#### **ART. 15 – PREVENZIONE E SICUREZZA**

Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni del D.Lgs. 09.04.2008, n. 81 “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3.08.2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro” e sue modifiche ed integrazioni.

La responsabilità diretta o indiretta in materia di prevenzione e sicurezza è a totale carico del Concessionario sia nei rapporti con i propri dipendenti, con gli utenti in generale, con gli appaltatori, con i fornitori, che con ogni altra figura che per qualsiasi motivo si rapporti con le strutture affidate in gestione. Il Concessionario non potrà impedire al personale incaricato dal Comune il libero accesso ad ogni parte della struttura in concessione opponendo motivi legati alla sicurezza, fatte salve comprovate ed eccezionali situazioni.

#### **ART. 16 – RECESSO, REVOCA E RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE**

Nel corso del contratto è data facoltà di recesso da parte di entrambe le parti, con disdetta da inviarsi all'altra parte con un preavviso di almeno sei mesi.

Se il Concessionario esercita tale facoltà durante i primi due anni di concessione o non rispetta il termine di preavviso di cui al presente articolo, come penalità viene trattenuta da parte del Comune l'intera cauzione di cui all'articolo 22, fatta salva la richiesta da parte del Comune di risarcimento del danno.

Il Comune ha facoltà di revoca in qualsiasi momento, senza alcun preavviso, nel caso di cessazione dell'attività del Concessionario, per gravi motivi di ordine igienico-sanitario, per sopraggiunta impossibilità di utilizzo dell'immobile in dipendenza di provvedimenti della Pubblica Autorità o per sopravvenute motivazioni di pubblico interesse.

In caso di recesso anticipato dalla presente concessione o in caso di revoca o risoluzione da parte del Comune non è dovuto al Concessionario alcun rimborso, indennizzo o restituzione di canoni già versati.

#### ***Contestazione di inosservanza e/o inadempienza lieve.***

Nel caso di inosservanza e/o inadempienza lieve da parte del Concessionario agli obblighi di cui alla concessione, il Comune provvede alla contestazione con comunicazione

scritta, evidenziando le inosservanze o inadempienze addebitate.

Il concessionario può comunicare le sue controdeduzioni entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione.

Nel caso in cui le suddette inosservanze e inadempienze risultino comprovate il Comune applica una penale da 150,00.- a 1.000,00.- Euro, mediante escussione della cauzione di cui all'art. 22.

***Contestazione in caso di reiterazione di inosservanza e/o inadempienza lieve o di gravi inosservanze e/o inadempienze.***

Nel caso di reiterazione, pari ad almeno 5 contestazioni annuali, di inosservanza e/o inadempienza lieve da parte del Concessionario di cui alla concessione, o nel caso di gravi inosservanze e/o inadempienze, il Comune provvede alla contestazione con comunicazione scritta, evidenziando le inosservanze o inadempienze addebitate.

Per inadempienze gravi s'intendono inadempienze ad obblighi contrattuali che arrechino nocimenti significativi per importo e conseguenze relative a funzionalità degli impianti ai rapporti con gli utenti ed alla reputazione del Comune.

Il concessionario può comunicare le sue controdeduzioni entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione.

Nel caso in cui le suddette inosservanze e inadempienze risultino comprovate il Comune ha facoltà di risolvere il contratto, applicando una penale pari ad un'annualità di canone, ragguagliata al valore dell'ultimo canone aggiornato e fatto salvo il risarcimento del danno.

***Contestazione in caso di mancato pagamento del canone di concessione.***

Nel caso di mancato pagamento anche di una sola fattura semestrale, il Comune provvede alla contestazione con comunicazione scritta.

Il Concessionario entro quindici giorni dal ricevimento della contestazione può presentare le sue controdeduzioni .

Nel caso in cui la contestazione risulti comprovata il contratto si risolve, fatta salva l'applicazione di una penale pari ad un'annualità di canone ragguagliata al valore dell'ultimo canone aggiornato

**ART. 17 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE, DEGLI ARREDI E DELLE  
ATTREZZATURE.**

Alla data di scadenza del contratto, il Concessionario deve riconsegnare l'immobile, nonché gli impianti presenti nello stesso in buono stato di manutenzione.

Deve inoltre consegnare copia delle certificazioni e delle verifiche periodiche effettuate sugli impianti.

**Il Concessionario non può avanzare nei confronti del Comune pretesa alcuna a qualunque titolo: nè per indennità; nè per avviamento, nè per altra causa. In particolare, il Concessionario non ha diritto ad indennità per i miglioramenti apportati all'immobile concesso in uso.**

Alla scadenza della concessione, il Concessionario deve restituire, unitamente all'immobile concesso, anche gli arredi e alle attrezzature di proprietà comunale nello stesso presenti, in buon stato di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso.

Le parti comunemente concordano l'esclusione del diritto di ripetizione da parte del Concessionario delle migliorie eventualmente apportate dallo stesso.

Qualsiasi modifica non autorizzata ai beni oggetto della presente concessione dovrà essere ripristinata a totale cura e spese del Concessionario; diversamente saranno addebitati allo stesso i relativi costi di ripristino.

**ART. 18 - RESPONSABILITA'.**

Il Concessionario, con la sottoscrizione del verbale di consegna, a tutti gli effetti di legge viene immesso nel possesso dell'immobile concesso in uso e ne assume la custodia, esonerando specificatamente il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità che a qualunque titolo venisse a sorgere dall'attività gestionale.

Il Concessionario è chiamato altresì a rispondere degli eventuali danni derivanti dall'uso anomalo e/o improprio dell'immobile concesso in uso.

Il Concessionario deve sottoscrivere apposita polizza assicurativa a copertura delle responsabilità derivanti dalla gestione dell'immobile.

**ART. 19 – CONTROLLI E ACCESSO ALL'IMMOBILE**

Il Comune si riserva il diritto di accedere all'immobile e di effettuare, senza preavviso, ispezioni e controlli sulla conduzione, per accertare la conformità della gestione alle norme di legge, di regolamento ed alle disposizioni del presente contratto.

Il Comune svolgerà controlli e verifiche costanti sulla qualità delle attività principali e complementari per la gestione del Rifugio al fine di verificare il raggiungimento di livelli qualitativi minimi di servizio.

In particolare il Comune svolgerà controlli e verifiche specifiche a cadenza periodica almeno annuale:

- sull'effettuazione delle prestazioni e sull'esecuzione degli obblighi contrattuali;
- sull'esecuzione degli adempimenti a garanzia dell'esecuzione del contratto;
- su eventuali azioni o comportamenti del Concessionario o di suoi associati/dipendenti/collaboratori comportanti profili problematici per la gestione del rifugio;
- in ordine alla funzionalità complessiva della gestione del rifugio e delle singole tipologie di servizi;
- in ordine alla tenuta degli arredi e attrezzature;
- in ordine alla soddisfazione ed al gradimento per le attività offerte da parte dei fruitori rifugio, anche mediante rilevazioni ed interviste specifiche;

Il Comune procederà inoltre a verificare, l'osservanza degli obblighi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 5 e di cui all'All. D - piano delle manutenzioni ordinarie a carico del concessionario.

In relazione all'accertamento di situazioni anomale, il Comune potrà intimare l'eliminazione delle situazioni stesse.

Se il Concessionario ometterà di provvedere, il Comune lo diffiderà ad eseguire gli interventi in congruo termine, trascorso il quale sarà consentito al Comune stesso di intervenire sostitutivamente con propri tecnici ed imprese, con addebito delle spese relative al Concessionario. In ogni caso il Comune si riserva di intervenire immediatamente nel caso in cui le anomalie riscontrate possano recare pregiudizio all'immobile concesso in uso, con addebito delle relative spese al Concessionario nella misura allo stesso imputabile.

Il Comune si riserva inoltre di accedere all'immobile previo preavviso di 24 ore al concessionario, per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 5 del presente contratto o, più in generale, per esigenze legate alla gestione dell'immobile.

L'impedimento da parte del Concessionario all'accesso all'immobile da parte del Comune costituisce grave inadempienza ai sensi dell'art. 16 del presente contratto.

**ART. 20 - DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E DI CESSIONE A TERZI DEL  
CONTRATTO.**

Il Concessionario non può subconcedere a terzi il godimento dell'immobile concesso o la gestione dello stesso senza il preventivo consenso del Comune.

Resta ferma la necessità del rilascio di un'apposita autorizzazione da parte del Comune nei casi di modifiche societarie del Concessionario, se lo stesso fosse una società, quali trasformazioni, fusioni, scissioni, nonché nei casi di scorporo o di cessione di azienda o di ramo d'azienda.

E' vietata la cessione del presente contratto.

**ART. 21 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Eventuali gravi carenze nella gestione e nella manutenzione dell'immobile e gravi violazioni delle norme contenute nel presente contratto costituiscono condizione risolutiva espressa del presente contratto ai sensi e secondo le modalità dell'articolo 1456 del Codice Civile. In questo caso, il Comune potrà chiedere l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno.

In particolare costituiscono gravi inadempienze:

- a) il fallimento o qualsiasi altra causa di perdita o diminuzione della capacità di agire del gestore;
- b) il ritiro, la sospensione, il mancato rilascio o rinnovo da parte delle pubbliche autorità delle autorizzazioni previste dalla L.P. n. 8/1993;
- c) la mancata o comunque carente pulizia e manutenzione ordinaria dell'immobile;
- d) l'utilizzo dell'immobile per scopi diversi da quelli previsti dalla presente contratto;
- e) l'inosservanza delle disposizioni di legge in tema di:
  - trattamento del personale dipendente;
  - igiene dei locali, di ambienti, delle bevande;
  - omissione della ricevuta fiscale;
  - inosservanza delle norme di sicurezza antincendio.

**ART. 22 - CAUZIONE**

Il Concessionario si impegna a costituire, in sede di stipula del contratto o, al più tardi,

entro trenta giorni dalla stipula, una cauzione definitiva dell'importo di un'annualità di canone, da costituire con una delle seguenti modalità:

- a. fideiussione bancaria;
- b. polizza assicurativa rilasciata da compagnia autorizzata.

Al fine di evitare ulteriori richieste di sostituzione o regolarizzazione, i documenti relativi alla cauzione definitiva dovranno contenere e prevedere:

- l'impegno della banca o della compagnia di assicurazione a versare l'importo della cauzione definitiva su semplice richiesta del Comune o con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui l'art. 1944 c.c.;
- una validità espressa con la seguente dicitura: *“Fino alla completa definizione dell'impegno contrattuale”*.

Resta salvo per il Comune l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

La cauzione sarà liberata ovvero restituita senza interessi al momento della scadenza del contratto, previa verifica in contraddittorio sul buono stato di manutenzione dell'immobile concesso in uso e degli arredi di proprietà comunale, fermo restando quanto previsto dall'articolo 13, comma 2.

#### **ART. 23 - SPESE CONTRATTUALI**

Ogni spesa inerente e conseguente la stipula del presente contratto è a carico del Concessionario.

#### **Art. 24–NORME FINALI**

Le parti riconoscono per ogni controversia la competenza dell'Autorità Giudiziaria di Rovereto.

Per quanto non previsto dal presente atto valgono le norme del codice civile, delle leggi, degli usi in materia.

Qualsiasi modifica alla presente contratto sarà valida solo se risultante da atto debitamente sottoscritto tra le parti.

Per ogni effetto del presente contratto le parti eleggono domicilio legale presso la sede del Comune di Rovereto.

Il Comune dichiara di optare per l'assoggettamento a IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1<sup>o</sup>, numero 8, D.P.R. n. 633/72, così come modificato dal D.L. n. 83/2012 convertito dalla Legge 7 agosto 2012, n. 134.

### **Approvazione specifica**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C. il concessionario accetta specificatamente gli articoli 3 e 16 relativi alla durata della concessione ed alla facoltà di entrambe le parti di recedere preventivamente dalla presente concessione, oltre alla facoltà del concedente di revocare la concessione anticipatamente, senza preavviso alcuno, per sopravvenute motivazioni di pubblico interesse e per le altre cause indicate nel medesimo art. 16, gli articoli 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 17, 18, 20, 21 e 22.