



COMUNE DI CAINO

Via Villa Mattina, 9, 25070 Caino (BS)
Partita IVA 00855070173 Codice fiscale 80011670173
Pec: protocollo@pec.comune.caino.bs.it
<https://www.comune.caino.bs.it/>

ALLEGATO 1) ALL'AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DEL FABBRICATO DI VAL DI BERTONE E DELLA VALLE. ANNI 2024 – 2034, CON POSSIBILITA' DI RINNOVO PER UN ULTERIORE QUINQUENNIO

ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO - CLAUSOLE CONTRATTUALI

Art. 1.	Premesse.....	2
Art. 2.	Oggetto della concessione	2
Art. 3.	Durata della concessione	3
Art. 4.	Corrispettivo	3
Art. 5.	Consegna e riconsegna dei beni.....	4
Art. 6.	Oneri in capo al concessionario	4
Art. 7.	Attività di somministrazione alimenti e bevande	5
Art. 8.	Oneri in capo al concedente	5
Art. 9.	Facoltà del concessionario	5
Art. 10.	Accesso veicolare. Utilizzo dei fuochi e dei tavoli esistenti.....	6
Art. 11.	Tassa rifiuti	6
Art. 12.	Referenti della concessione e Collegio tecnico	6
Art. 13.	Rapporti con il concedente	7
Art. 14.	Controlli del concedente	7
Art. 15.	Responsabilità e polizza assicurativa.....	7
Art. 16.	Garanzie	7
Art. 17.	Sub-concessione – costituzione società di scopo	8
Art. 18.	Recesso, revoca o inadempimento del concedente	8
Art. 19.	Recesso o inadempimento del concessionario (decadenza)	9
Art. 20.	Sospensione della concessione e rideterminazione del canone.....	9
Art. 21.	Controversie	10
Art. 22.	Disposizioni finali	10

Art. 1. Premesse

Premesso che:

- L'Amministrazione Comunale, in passato, aveva avviato progetti di rivalorizzazione della Val di Bertone, area naturalistica di pregio e con apprezzabile ricettività turistica, in modo da consentire una maggiore fruibilità e garantire maggiore sicurezza dell'area agli utenti al fine di costituire un punto di incontro e di socializzazione per tutti i cittadini, affidando la gestione in concessione di un fabbricato di proprietà realizzato in Val Bertone e di un tratto di Valle, compresa la strada di accesso, tramite procedura ad evidenza pubblica;
- È volontà dell'Amministrazione Comunale di rinnovare i citati progetti mantenendo, sviluppando ed ampliando gli obiettivi originari, al fine di mantenere vivo l'interesse per la suddetta area;
- L'immobile in legno, realizzato nella zona della pineta affinché possa costituire presidio utilizzabile dal concessionario per meglio consentire la tutela ed il controllo dell'area, nonché fungere da eventuale punto di ricettività turistica della stessa, ha costituito e costituirà il punto centrale su cui sviluppare il progetto, anche alla luce delle opere di risistemazione, di realizzazione di nuovi bagni e di un nuovo porticato.

Il Concessionario, a seguito di gara ad evidenza pubblica, si dichiara disponibile a gestire il suddetto immobile, assumendosi altresì l'onere di pulizia e gestione del verde e dell'alveo del fiume, nonché di manutenzione della strada di accesso alla valle che dall'intersezione con la SP BS 237 del Caffaro conduce nella Valle di Bertone, fino al limite della proprietà pubblica del Comune di Caino;

Ai fini dell'accessibilità e della fruizione pubblica in condizioni di sicurezza, **la strada di accesso alla Valle deve essere mantenuta di libero e gratuito accesso pedonale, al pubblico;**

Per ragioni di tutela ambientale e di sicurezza, l'accesso a veicoli e motocicli alla predetta strada non è ammesso, salvo specifiche autorizzazioni rilasciate secondo la normativa vigente e il regolamento VASP che ne disciplinano presupposti, modalità e limiti;

Art. 2. Oggetto della concessione

- i. Il Comune concede al Concessionario, che accetta, l'uso e la gestione dell'immobile di proprietà comunale ubicato in località Val Bertone, dell'area adiacente allo stesso e della strada di accesso alla valle, dall'incrocio con la strada provinciale SP BS 237 del Caffaro fino al confine del Comune di Caino ed individuato nella sez. NCT Catasto Fabbricati, Fg. 8, particella 1p in attesa di accatastamento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noti al Concessionario in forza del sopralluogo effettuato.
- ii. Oggetto di concessione è nello specifico l'intero fabbricato con i locali elencati ed evidenziati nell'allegata pianta piano terra. (Usi attualmente consentiti del fabbricato: deposito attrezzi e merci varie servizio igienico per manutentori del territorio, servizio igienico esterno e porticato).
- iii. La concessione in uso avviene nel rispetto della principale destinazione dell'immobile prioritariamente volto a promuovere le attività di educazione ambientale, di studio e ricerca sui temi della montagna e sugli aspetti naturalistici, storici e culturali dell'area e del territorio di riferimento, nonché favorire l'attività fisica, il trekking e la valorizzazione dell'area, anche ai fini di offrire un punto d'incontro della comunità a fini di socializzazione, e l'immobile potrà pertanto essere adibito ad attività culturali, sportive, di aggregazione, con accessoria somministrazione di alimenti e bevande, o di ulteriori attività coerenti con quanto proposto in sede d'offerta.
- iv. Sono consentite deroghe puntuali alla destinazione d'uso disposte dall'Amministrazione Comunale in occasione di particolari eventi e/o manifestazioni.
- v. Eventuali ed ulteriori attività che volessero essere intraprese o servizi che si vorranno erogare, dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale previa presentazione delle richieste o delle comunicazioni previste dalla normativa nonché l'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni;

- vi. Per tutte le manifestazioni sociali, culturali, ricreative, ecc., che il concessionario intenderà organizzare, dovrà preventivamente comunicarlo all'Amministrazione Comunale che, entro 10 giorni, potrà esprimere motivato diniego. Il Concessionario potrà richiedere in caso lo ritenesse necessario la chiusura della strada ai veicoli durante la realizzazione di tali attività. La chiusura veicolare, qualora risultasse necessaria, verrà concessa tramite Ordinanza Sindacale e non potrà riguardare più di 15 giorni l'anno.
- vii. L'Amministrazione si impegna a coadiuvare il Concessionario nel rispetto della Legge ad ottenere le necessarie autorizzazioni che si rendessero necessarie per la gestione in sicurezza dell'area e/o le autorizzazioni o nulla osta legati al miglioramento della ricettività turistica della zona quali l'estensione della zona pic-nic, la realizzazione di un punto di ristoro finalizzato alla concretizzazione di momenti di socializzazione o allo svolgimento di manifestazioni culturali e per l'ambiente.
- viii. È espressamente fatto divieto svolgere, consentire, patrocinare o in qualsivoglia forma e modo favorire attività contrarie alla legge o che offendano il comune senso del pudore, pena la risoluzione immediata della convenzione senza alcun risarcimento dell'eventuale danno conseguente da parte dell'Amministrazione Comunale, ma senza pregiudizio per il risarcimento degli eventuali danni subiti dalla stessa.
- ix. Gli allegati richiamati nella presente convenzione costituiscono parte integrante della stessa, anche se non materialmente allegati.

Art. 3. Durata della concessione

- i. La durata della concessione è stabilita in **5 anni** a far tempo dal 01/07/2026, o comunque dalla data di effettivo consegna degli immobili, e scadrà il 31/12/2031.
- ii. Il Concedente si riserva la facoltà di consegnare anticipatamente il bene, nelle more del formale perfezionamento del contratto, previa sottoscrizione di un verbale di presa in consegna dei beni, controfirmato dalle parti, in cui sia descritta la consistenza dei beni medesimi.
- iii. Il Concedente si riserva la facoltà di concedere proroga del contratto per un periodo di ulteriori cinque anni, in ogni caso subordinata al positivo andamento del primo quinquennio di gestione.
- iv. Alla scadenza della concessione i beni concessi dovranno essere riconsegnati in stato di efficienza, salvo il normale degrado d'uso.

Art. 4. Corrispettivo

- i. A fronte delle concessioni determinatesi con il presente atto, il concessionario si impegna a corrispondere al Concedente un corrispettivo per ogni annualità contrattuale pari a € 2.000,00 oltre IVA.
- ii. Limitatamente al primo anno per il periodo che intercorre tra la data di consegna fino al 31/12/2026, ed il canone è ridotto dell'80%, ammonterà pertanto ad € 400,00 oltre IVA.
- iii. Il corrispettivo dovrà essere versato entro il 30 settembre di ogni anno.
- iv. Sulle rate pagate in ritardo rispetto alle date di scadenza di cui sopra dovranno essere corrisposti gli interessi legali.
- v. In ogni caso di interruzione anticipata del rapporto previsto dalla presente convenzione, il canone annuo è rideterminato in misura proporzionale al periodo effettivamente fruito nell'anno sino all'efficacia dell'evento interruttivo.
- vi. Previo accordo tra le parti ed autorizzazione espressa del concedente, il corrispettivo di cui al comma i) potrà essere sostituito dall'esecuzione di opere, ovvero dall'apporto di migliorie ulteriori rispetto a quelle proposte in sede di offerta tecnica e funzionali al miglioramento dei beni concessi, nei limiti del dell'importo derivante dai canoni dovuti. Gli eventuali lavori dovranno essere eseguiti da soggetti qualificati ai sensi del D. Lgs. n. 36/2023
- vii. In nessun caso potranno essere autorizzati interventi il cui costo a carico del concessionario superi l'importo del corrispettivo residuo a carico del concessionario e, in caso di eccedenza per migliorie di qualsivoglia natura, nessun indennizzo sarà dovuto al concessionario, anche in deroga a difformi previsioni civilistiche.
- viii. In caso di opere realizzate con il sostegno di bandi di finanziamento il valore potrà eccedere il canone a carico del concessionario, ma detta eccedenza non rileverà per gli effetti del presente atto, nell'ambito del quale si considererà solo ed esclusivamente l'effettivo investimento del concessionario.

- ix. Ai fini della quantificazione del valore delle opere da scomputare al canone a carico del concessionario, si farà riferimento al prezzario regionale delle opere pubbliche vigente al momento della presentazione dei progetti, ribassato del valore medio dei ribassi registrati nella Regione Lombardia nell'anno precedente rispetto a quello di presentazione dei progetti, nell'ambito di gare per l'affidamento di lavori pubblici.
- x. Per eventuali prezzi non compresi in tale elenco, ovvero in mancanza di rilevazioni sui ribassi medi ovvero ancora in assenza di accordo tra le parti, i costi verranno determinati previa richiesta di preventivi a ditte specializzate da parte del Collegio tecnico di cui a successivo articolo 11.

Art. 5. Consegna e riconsegna dei beni

- i. Il concedente si obbliga a mettere a disposizione i beni oggetto della presente concessione, nello stato di fatto in cui si trovano;
- ii. A semplice richiesta il Concedente s'impegna a consegnare al concessionario copia di tutti i provvedimenti o comunque di ogni documento e/o informazione utile per avere piena e totale cognizione dei beni concessi.
- iii. La consegna dei beni verrà effettuata nella data concordata tra le parti. Di tale evento sarà redatto, in contraddittorio tra le parti, un verbale di consegna attestante l'immissione del concessionario nella disponibilità dei beni e la consistenza degli stessi, all'uopo inventariati.
- iv. Con la firma del verbale il concessionario prende in carico i beni ivi indicati e, salvo apposizione di riserve nel verbale medesimo, gli stessi s'intenderanno in buono stato di manutenzione.
- v. All'atto della riconsegna dei beni al concedente verrà redatto, sempre in contraddittorio tra le parti, un verbale di riconsegna attestante la consistenza dei beni medesimi, che terrà conto del normale degrado d'uso, e delle modifiche intervenute ai sensi della presente concessione, redigendo quindi l'inventario finale.
- vi. Riconstrandosi difformità rispetto al verbale precedente e anomalie o danneggiamenti non imputabili ad un normale uso, il concessionario è tenuto al ripristino nel termine che verrà allo scopo assegnato dal concedente. In difetto, il concedente procederà d'ufficio al ripristino a spese del concedente, con facoltà di avvalersi del deposito cauzionale.

Art. 6. Oneri in capo al concessionario

- i. Il Concessionario si assume l'onere della manutenzione ordinaria, tutelando e curando:
 - a. le aree verdi, dotate di arredi quali fuochi tavoli (sfalcio periodico, rimozione di piante secche e rami precipitati terra, pulizia da rifiuti abbandonati e mantenimento degli scoli preesistenti, manutenzione ordinaria degli arredi, fuochi tavoli e sedute), compresi i loro accessi, ricomprese nell'area contornata con il colore blu, (planimetria N° 1);
 - b. la porzione di alveo del torrente, evidenziata in rosa, come meglio evidenziato nella planimetria N° 1;
 - c. la strada di accesso alla Valle che, dall'intersezione con la SP BS 237 del Caffaro conduce nella Valle di Bertone, fino al limite della proprietà pubblica del Comune di Caino, come meglio evidenziato in verde nella planimetria N° 4, prevedendo fino ad un massimo di 5 giorni uomo di lavoro;
 - d. la pulizia e la manutenzione dell'area destinata parcheggio, libero e gratuito, di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Caino, posta a nord della strada provinciale, in corrispondenza dell'inizio della Valle in modo da garantirne la libera fruibilità, come meglio evidenziato in arancio nella planimetria N° 2.
- ii. Il Concessionario accetta la gestione di quanto indicato al comma I), sollevando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità in merito all'attività svolta e s'impegna, in conformità alla presente convenzione, a gestire direttamente i beni concessi.
- iii. Sono a carico del concessionario:
 - la vigilanza e le attività promozionali tendenti a far riportare alla propria abitazione i rifiuti opportunamente differenziati evitando lo smaltimento in loco per quanto possibile.
 - il pagamento di tutti i tributi e le tasse relative ad utilizzi particolari del territorio.

- il pagamento della tassa rifiuti per le aree destinate ad attività culturali sportive, ricettive o di tutte quelle attività per le quali è previsto il pagamento della tassa stessa dal vigente regolamento, promosse o concesse dal concessionario e non espressamente esonerate dall'Amministrazione Comunale.
 - Il pagamento dei costi relativi alle utenze;
 - l'obbligo di rendere disponibile, negli orari di apertura della valle, stabiliti con l'Amministrazione, un servizio per le chiamate di emergenza che sopperisca alla mancanza di collegamento della rete telefonica mobile/fissa.
 - l'obbligo di dotare il fabbricato di un sistema idrico potabile adeguato, (captazione + potabilizzatore, o in alternativa serbatoio rifornito da mezzi esterni), conforme alle previsioni normative in merito e così anche per lo sciacquone del servizio igienico, la cui dotazione idrica, debitamente segnalata, potrà anche non essere potabile.
- iv. Il Concessionario si impegna a mantenere in efficienza ed idonei all'uso tutti i beni ad essa affidati, curandone altresì la pulizia ed assicurandone un aspetto decoroso.
- v. È in capo al concessionario la raccolta dei degli eventuali rifiuti degli avventori, che non sono stati riportati presso le proprie abitazioni e di rifiuti dallo stesso prodotti che devono opportunamente differenziati per poi essere trasportati e conferiti secondo le modalità previste, al momento, dal servizio di igiene urbana, nonché da accordi particolari accettati dall'Amministrazione Comunale.
- x. Al Concessionario è vietato procedere autonomamente ad effettuare interventi di modifica degli immobili oggetto della presente Convenzione, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, pena la decadenza immediata della presente concessione.

Art. 7. Attività di somministrazione alimenti e bevande

- i. In relazione all'attività di somministrazione di alimenti e bevande resta a carico del concessionario ogni onere amministrativo e fiscale presupposto all'esercizio dell'attività, da svolgersi nel rispetto della disciplina vigente, anche in relazione all'autocontrollo ed alla sicurezza alimentare.

Art. 8. Oneri in capo al concedente

- i. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno a carico dell'Amministrazione Comunale che potrà, sulla base della consistenza delle opere e della disponibilità finanziaria, valutare e stabilire i tempi ed i modi di intervento.
- ii. Per gli interventi di manutenzione straordinaria della strada o dell'alveo del torrente Garza si richiama quanto contenuto nel Regolamento VASP, precisando che, interventi di carattere strutturale sui medesimi determinati o resisi necessari a seguito di eventi meteorologici o climatici straordinari, saranno a carico dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti sovracomunali, sulla base delle specifiche competenze e nel rispetto delle disponibilità finanziarie di bilancio.
- vi. Il concedente si impegna ad agevolare il più possibile gli interventi che, a vario titolo, si rendessero necessari nell'area, favorendo la collaborazione di tutti gli aventi causa.
- vii. Il concedente si impegna a dotare la struttura di una fornitura di energia elettrica avente potenza massima di 10 kWh;
- viii. Il concedente non è obbligato in alcun modo all'esecuzione o alla partecipazione alle spese per qualsiasi opera di miglioramento o per qualsiasi servizio aggiuntivo voglia essere realizzato, che dovranno comunque essere previamente comunicati ed autorizzati dal Comune, fatta salva la predisposizione di opportuni progetti di iniziativa pubblica.

Art. 9. Facoltà del concessionario

- i. è facoltà del concessionario proporre ampliamenti per l'attività di somministrazione e per le attrezzature per le attività che vorranno essere svolte, nel rispetto alle norme di pertinenza e previo ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie, da parte degli enti competenti previa presentazione preventiva di un progetto all'Amministrazione Comunale, in particolare sarà consentito un ampliamento del fabbricato per una superficie non superiore a 70,00 m². Potrà inoltre proporre tutti i miglioramenti ritenuti opportuni, purché compatibili e utili alla fruizione e alla conservazione della valle, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale di Caino, sempre che gli stessi non abbiano ricadute economiche su di

essa, sia in termini di realizzazione che in termini di manutenzione e gestione. Tutte le opere dovranno essere rimosse alla fine della concessione fatto salvo accordi stipulati tra le parti, e fatta salva la facoltà del Comune di ritenerle a titolo gratuito, anche in deroga a difformi previsioni civilistiche.

Art. 10. Accesso veicolare. Utilizzo dei fuochi e dei tavoli esistenti

- ii. L'Amministrazione Comunale provvederà al rilascio delle autorizzazioni per l'accesso veicolare previste dall'apposito Regolamento, sia quelle annuali, che quelle temporanee, ad esclusione di quelle giornalieri, legate direttamente all'attività del concessionario, di cui all'articolo 11 del Regolamento comunale di regolamentazione del transito sulla viabilità Agro-Silvo-Pastorale (VASP).
- iii. È consentito, previo pagamento di un biglietto del valore massimo di € 3,50, l'accesso veicolare per i soli fruitori della struttura dopo le 20:00, fino ad un massimo di 20 veicoli. L'importo del biglietto o le sue variazioni dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale. L'intero ricavato delle somme per accesso alla struttura dovrà essere rendicontato, annualmente, all'Amministrazione Comunale e versato all'Amministrazione Comunale, destinato alla manutenzione e al miglioramento della Valle, in alternativa possono essere presentati progetti di miglioramento della valle per il medesimo, o superiore importo che dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale. È facoltà, dell'Amministrazione Comunale valutare eventuali modifiche della tariffa che dovranno essere formalmente approvati dal Concedente.
- iv. Sarà nominato con successivo atto di giunta comunale l'agente contabile titolato alla riscossione del biglietto di accesso veicolare di cui al punto precedente;
- v. Accesso ai fondi adiacenti. È fatto salvo il diritto dei proprietari, nonché degli aventi causa a qualunque titolo, dei terreni e delle proprietà confinanti o adiacenti al Parco di utilizzare la strada interna/di servizio interessata dal divieto di traffico veicolare esclusivamente per l'accesso ai rispettivi fondi e proprietà. Tale utilizzo dovrà avvenire limitatamente alle esigenze di accesso, transito e manovra connesse alla fruizione, gestione e manutenzione delle proprietà medesime, nel rispetto delle eventuali disposizioni regolamentari vigenti e senza pregiudizio per la sicurezza e la fruizione pubblica del Parco.
- vi. È consentito al concessionario richiedere il pagamento di un contributo giornaliero, per l'utilizzo dei tavoli presenti nelle aree della valle, soggette a manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dello stesso, fino ad un massimo di € 5,00/giorno per tavolo, e gli incassi saranno prerogativa del concessionario
- vii. L'utilizzo dei fuochi esistenti dovrà essere gratuito nel rispetto dei divieti emanati dalla Regione Lombardia.

Art. 11. Tassa rifiuti

- i. Per l'utilizzo delle aree, del portico e dei fabbricati indicate nella planimetria n. 3, lettere A servizio igienico, (m². 11,00) – B portico, (m². 53,00) - C fabbricato esistente (m². 46,00), D area scoperta (m². 70,00) ed E area scoperta (m². 34,00) è previsto il pagamento annuale della tassa sui rifiuti, in funzione del periodo di fruizione, per una tipologia non residenziale del tipo bar categoria 16, come da regolamento vigente TARI; la suddetta tariffa potrà subire variazioni in funzione dell'aumento o della riduzione delle superfici indicate alle lettere A-B-C-D ed E, o a successive modifiche delle tariffe stesse;
- ii. Il pagamento dovrà essere effettuato seguendo le indicazioni previste dal citato regolamento.

Art. 12. Referenti della concessione e Collegio tecnico

- i. Ciascuna parte si impegna a nominare ed a comunicare alla controparte il nominativo del referente della concessione, che svolgeranno il ruolo di coordinamento tra le parti tutti gli aspetti amministrativi e gestionali della concessione.
- ii. Ciascuna parte si impegna altresì a nominare ed a comunicare alla controparte il nominativo del referente tecnico della concessione, che congiuntamente costituiranno il Collegio tecnico, e svolgeranno il ruolo di coordinamento tra le parti per tutti gli aspetti tecnici e manutentivi della concessione.
- iii. Il Collegio tecnico ha il ruolo di valutare le attività di manutenzione ordinaria; individuare le priorità in relazione agli interventi di manutenzione straordinaria; valutare la fattibilità delle proposte di miglioria offerte e/o proposte dal concessionario; quantificare il costo delle eventuali opere a scomputo al canone

(in tal caso il riferimento sarà al miglior preventivo proposto dalle parti) e di eventuali indennizzi; redigere il verbale di riconsegna.

Art. 13. Rapporti con il concedente

- i. Il concedente, con un anticipo di almeno 30 giorni, salvo imprevisti, potrà chiedere al Concessionario l'utilizzo dei locali concessi, che dovranno essere momentaneamente resi disponibili per l'attività oggetto della richiesta per un massimo di tre giornate all'anno.

Art. 14. Controlli del concedente

- i. Il concedente si riserva il potere di effettuare i più ampi controlli sulla regolare esecuzione delle manutenzioni delle aree, sull'alveo e sullo stabile nel suo complesso, ed in generale sul corretto adempimento agli oneri derivanti dalla presente concessione.
- ii. Detti controlli potranno essere effettuati in ogni locale e spazio oggetto della concessione ed in qualsiasi momento.
- iii. Il concessionario s'impegna a garantire l'accesso ai dipendenti del concedente o a soggetti comunque da quest'ultimo incaricati, in qualsiasi momento e senza necessità di preavviso, allo scopo di svolgere attività di vigilanza sullo stato di manutenzione dei beni concessi.
- iv. Il concedente, all'esito dei controlli, potrà prescrivere l'attuazione di interventi o manutenzioni ritenuti necessari e non ancora eseguiti, ancorché di competenza del concessionario; tali decisioni dovranno essere formalizzate con apposita comunicazione al Concessionario.
- v. Ogni anno il Concedente convocherà un tavolo per effettuare insieme al Concessionario una ricognizione dell'attività posta in essere dalla stessa, definendo in concerto con essa eventuali interventi congiunti.

Art. 15. Responsabilità e polizza assicurativa

- i. La gestione dei beni e delle attività ivi esercitate viene effettuata dal concessionario a proprio totale rischio, con esclusione di ogni responsabilità a carico del Comune e dei suoi coobbligati.
- ii. Il concessionario deve garantire che i beni vengano utilizzati adottando tutte le cautele necessarie ed idonee ad evitare danni di qualsiasi genere, con particolare riferimento a tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dei beni concessi.
- iii. Il concessionario si obbliga altresì ad esonerare il concedente da qualsiasi tipo di responsabilità o molestia verso e da parte di terzi, per danni sia diretti che indiretti che potesse comunque ed a chiunque (persone o cose) arrecare in conseguenza ed in dipendenza della presente concessione, e comunque da ogni responsabilità inerente alla gestione ed all'uso dei beni.
- iv. Per i fini di cui sopra, il concessionario è obbligato a stipulare ed a presentare al Comune, prima dell'inizio della gestione, apposita polizza assicurativa, avente un massimale unico di almeno € 500.000,00, riguardo la gestione della propria attività e per i danni a terzi, derivanti dalla gestione, e per danni al fabbricato, e a tal fine il concessionario si impegna a mantenere indenne l'Amministrazione Comunale da eventuali danni e responsabilità; richiesto inoltre la stipula di una polizza assicurativa antincendio del fabbricato per un importo di almeno € 150.000,00; le polizze dovranno essere mantenute e rinnovate per tutta la durata della convenzione compreso le eventuali proroghe accettate, ed entro 10 giorni dall'inizio di ogni stagione di apertura turistica, (di norma al 2 aprile di ogni anno), dovranno essere presentate all'ufficio protocollo del Comune di Caino le copie dei suddetti rinnovi;
- v. Resta ferma la responsabilità del concessionario per danni eccedenti i massimali su riportati.

Art. 16. Garanzie

- i. il concessionario si impegna a fornire annualmente al Concedente una fidejussione bancaria o assicurativa con durata di almeno un anno contrattuale, rinnovata di anno in anno, per un importo di 2.000,00 euro. Il rinnovo di detta fidejussione dovrà essere presentato al Concedente alla scadenza di ogni annualità. È fatta salva la facoltà del concessionario di presentare un'unica garanzia che copra l'intera durata della concessione.

- ii. La garanzia può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.
- iii. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Concedente.
- iv. In alternativa potrà essere costituita una cauzione è costituita presso l'istituto incaricato del servizio di tesoreria del Comune di Caino, a titolo di pegno a favore del Concedente, esclusivamente con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici previsti dall'ordinamento vigente.
- v. La garanzia è depositata a garanzia del regolare adempimento di tutte le obbligazioni indicate in concessione, ivi compreso il pagamento del canone annuo, al fine del risarcimento di eventuali danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a fronte delle spese conseguenti alle esecuzioni d'ufficio.
- vi. Il concessionario si obbliga a reintegrare entro 10 giorni la garanzia in relazione alla somma eventualmente escussa dall'amministrazione comunale.
- vii. L'ultima fidejussione o la cauzione verrà liberata sola al termine della concessione, ed a seguito all'ottemperanza alle eventuali prescrizioni contenute nel verbale di riconsegna dei beni.
- viii. La mancata costituzione della garanzia, così come la sua mancata reintegrazione, determinano la decadenza di diritto della concessione.

Art. 17. Sub-concessione – costituzione società di scopo

- i. Il Concessionario non può dare in sub-concessione, né totale, né parziale gli immobili ed i beni oggetto della presente Convenzione a terzi, salvo diversa autorizzazione del Comune, pena decadenza.
- ii. Il Concessionario è libero, sotto la propria responsabilità e nel rispetto della presente convenzione, di coordinare le proprie attività in collaborazione con altre realtà del terzo settore, al fine del miglior raggiungimento delle finalità sottese alla convenzione medesima.
- iii. È consentito al concessionario di costituire una società di scopo al fine di provvedere alla gestione del fabbricato e della valle secondo quanto contenuto nelle presenti "clausole contrattuali", società che subentrerà automaticamente all'aggiudicatario in tutti i diritti ed obblighi del rapporto di concessione qui disciplinato, sottoscrivendo la presente convenzione in qualità di concessionario.
- iv. La cessione delle quote della società di scopo è ammessa, ma soggetta ad autorizzazione del Comune, finalizzata alla verifica dei requisiti del socio subentrante, da rilasciare entro il termine di 60 (sessanta) giorni. È facoltà del Comune, entro tale termine, negare l'autorizzazione indicando le ragioni di fatto e di diritto preclusive all'ingresso del nuovo socio. Decorso il termine, senza che sia pervenuto il diniego dell'autorizzazione del Comune, la sostituzione si intende accettata e diviene pertanto efficace;
- v. Nelle ipotesi di cessione delle quote della società di scopo trovano in ogni caso applicazione le norme e le formalità previste dal codice civile per il tipo di società all'uopo costituita.

Art. 18. Recesso, revoca o inadempimento del concedente

- i. Il concedente potrà recedere unilateralmente dalla concessione con preavviso di almeno sei mesi.
- ii. Il concedente ha altresì il diritto di revocare la concessione, nei casi previsti dall'art. 21-quinquies della L. 241/1990.
- iii. Nei casi di cui ai commi precedenti, al concessionario spetteranno unicamente:
 - a. il valore delle opere eseguite ed effettivamente realizzate e contabilmente documentate, al netto degli ammortamenti;
 - b. il valore delle opere realizzate ai fini dello scomputo del canone, effettivamente realizzate e contabilmente documentate, in misura proporzionale al minor godimento dell'immobile, tenuto conto delle somme già scomputate;

- c. le penali previste da contratti stipulati dal concessionario con data certa antecedente rispetto alla data di adozione del relativo provvedimento amministrativo.
- iv. Quanto alle lettere b) e c) del precedente comma iii), il concessionario conviene che potrà adempiere come terzo il soggetto privato subentrante nella qualità di nuovo concessionario, e acconsente sin d'ora alla postdatazione dell'obbligazione sino all'individuazione di quest'ultimo, in ogni caso per un periodo non superiore a mesi 6
- v. In caso di inadempimento del concedente, trova applicazione l'articolo 1453 del codice civile.
- vi. È esclusa l'operatività delle tutele previste a favore del concessionario (o dei sub-affidatari) per la perdita dell'avviamento commerciale, considerata l'estraneità della disciplina sui contratti di locazione a quella della concessione in godimento di beni, i quali non possano formare oggetto di diritti a favore dei terzi.

Art. 19. Recesso o inadempimento del concessionario (decadenza)

- i. Il concessionario potrà recedere unilateralmente dalla concessione, con preavviso di almeno sei mesi, e previo pagamento di una somma pari a € 2.000,00, ad anticipato e forfettario ristoro delle spese del concedente per l'individuazione del nuovo concessionario.
- ii. In caso di inadempimento del concessionario, trova applicazione l'articolo 1453 del codice civile. Trova altresì applicazione, in quanto compatibile, l'art. 122 del Codice.
- iii. La concessione dovrà essere risolta di diritto nel caso in cui nei confronti del concessionario sia intervenuto un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al codice delle leggi antimafia e delle relative misure di prevenzione, ovvero sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per i reati di cui all'articolo 94, comma 1 del Codice.
- iv. La concessione potrà altresì essere risolta di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, nei seguenti casi:
 - a) In caso di inadempimento agli oneri di manutenzione, ovvero a qualsivoglia inadempimento relativo alle vigenti disposizioni sulla sicurezza;
 - b) In caso di impiego dei beni per attività non previste dalla concessione e non previamente concordate con il concedente;
 - c) In ogni altro caso espressamente previsto dal presente atto.
- v. Nel caso di inottemperanza agli obblighi di manutenzione previsti dal presente contratto, verrà applicata una penale di € 100,00 per ogni infrazione. Il pagamento della penale non libera il concessionario dall'onere dell'adempimento. In caso di perdurante inadempimento, che ecceda i 15 giorni dalla comminazione della penale, il Concedente ha facoltà di dichiarare risolta la convenzione di diritto. Nel caso in cui un medesimo inadempimento fosse reiterato per più di 3 volte, fermo il risarcimento degli eventuali danni, il concedente ha la facoltà di dichiarare risolta la convenzione di diritto.
- vi. È fatto assoluto divieto, pena la risoluzione anticipata della concessione, senza rimborso o ristoro di alcun tipo, la manomissione del territorio o di realizzazione di manufatti privi di autorizzazione da parte del concedente e di adeguati titoli edilizi rilasciati agli organi competenti.

Art. 20. Sospensione della concessione e rideterminazione del canone

- i. In tutti i casi in cui ricorrano circostanze speciali, imprevedibili o di forza maggiore, ivi comprese ipotesi di perduranza o recrudescenza dell'epidemia Covid-19, che impediscono in via temporanea l'utilizzo dei beni, ovvero per ragioni di necessità o pubblico interesse, potrà essere disposta la sospensione della concessione, compilando apposito il verbale di sospensione, con l'indicazione delle ragioni che hanno determinato l'interruzione medesima.
- ii. In tal caso il canone annuo a carico del concessionario verrà proporzionalmente rideterminato in misura direttamente proporzionale al minor periodo di sfruttamento dei beni.
- iii. In tali casi è facoltà del concedente di autorizzare il recupero in coda al contratto del periodo di sospensione.
- iv. Qualora si verificassero eventi analoghi a quelli indicati al comma i), che pur non inibendo l'utilizzo dei beni incidano in misura diretta e consistente sulla possibilità del concessionario di esercitare le attività proposte, può comportare la rideterminazione del canone annuale al fine di ristabilire una condizione di equilibrio. In caso di mancato accordo circa la revisione del canone, il concedente ed il concessionario potranno recedere dal contratto.

Art. 21. Controversie

- i. Ogni controversia relativa all'interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e scioglimento della concessione è demandata alla competenza del Foro di Brescia.

Art. 22. Disposizioni finali

- i. Per quanto non contemplato nella presente convenzione si rinvia alle leggi ed ai regolamenti vigenti.
- ii. Le spese inerenti il presente atto, imposte, tasse e quanto altro occorra per dare corso legale alla concessione, immediate e future, saranno a cura del concessionario.
- iii. Ai sensi del Reg. UE 679/2016, ai soli fini della stipula della presente convenzione il "titolare" del trattamento dei dati raccolti è il Comune di Caino. Con la sottoscrizione del presente atto il concessionario dichiara di aver preso integrale visione dell'informativa privacy, contenente altresì i riferimenti del Responsabile per la Protezione dei dati (DPO), stabilmente pubblicata all'indirizzo www.comune.caino.bs.it.
- iv. Quanto alla fase esecutiva della concessione, il concessionario assume in proprio verso i terzi gli obblighi previsti dal Reg. UE 679/2016.