

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI GRIANTE
Provincia Di Como

SCHEMA ATTO DI AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELL'AREA E
DELLA STRUTTURA SITUATE IN GRIANTE IN LOCALITÀ
PONTE RONCONI - PERIODO 2023/2028

L'anno, il giorno
del mese di avanti a me Dr.
..... Segretario Comunale del Comune
di Griante, sono comparsi:-----

1. L'Arch. Marcello Dell'Orto, nato a Milano (MI)
il 02.10.1967, residente in Tremezzina (CO) in
Via Regina 8 - Località Lenno, nella sua qualità
di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di
Griante, domiciliato per la carica presso la
sede del Comune di Griante, il quale dichiara di
agire esclusivamente in nome, per conto e
nell'interesse del Comune di Griante, C.F./P.IVA
00486580137; -----

2. Il Sig., nato a
il, residente in
..... (.....) in via,
legale rappresentante della società
..... con sede in via

..... A (...), partita IVA
....., indirizzo PEC per
comunicazioni o diffide:; -----

I nominati comparenti della cui identità personale
io Segretario Comunale rogante sono personalmente
certo, ai sensi dell'art. 48 della Legge n.
89/1913, rinunciano espressamente, spontaneamente e
con il mio consenso alla assistenza dei testimoni,
la cui presenza sarebbe altrimenti prescritta per
legge e mi chiedono di ricevere il presente atto:

PREMESSO CHE

- il Comune di Griante risulta essere
concessionario fino al 31 dicembre 2030 di un
tratto di spiaggia in Griante - Località Ponte
Ronconi - distinta ai mappali ai numeri 985,
1073, 1074 sulla quale è esistente una struttura
adibita a somministrazione di alimenti e
bevande;-----
- L'Autorità di Bacino del Lario e dei laghi
minori sede di Menaggio con nota Prot. n. 6436
del 16.12.2017 ha rilasciato l'autorizzazione
per l'affidamento a terzi di parte dell'area
demaniale in oggetto;-----
- a seguito di asta pubblica indetta per
l'affidamento di parte dell'area di cui sopra, è
risultata aggiudicataria la Ditta
..... con sede in
..... (.....) in Via, nella

persona del socio amministratore, sopra meglio
generalizzato;-----
quanto sopra premesso tra le parti,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1. Le parti dichiarano che la premessa
narrativa costituisce parte integrante del presente
contratto.-----

Art. 2. Il Comune di Griante, come sopra
rappresentato dà in gestione, con decorrenza dalla
stipula del presente atto, alla Ditta
..... con sede in
(.....) in Via, di seguito denominata
affidataria che accetta, nella persona del socio
amministratore Sig., sopra meglio
generalizzato, l'area e la struttura come sopra
indicate da adibire ad uso commerciale per il
periodo 2023/2028, con scadenza ultima al 31
dicembre 2028.-----

Art. 3. Alla scadenza naturale della concessione
il Comune di Griante potrà richiedere
all'affidataria la prosecuzione alle medesime
condizioni contrattuali dell'affidamento per altri
6 anni ovvero fino al 31.12.2034, a condizione che
il comune di Griante abbia preventivamente ottenuto
il rinnovo della concessione demaniale
dall'autorità di bacino;-----
E data la facoltà all'affidataria di rinunciare
alla prosecuzione del contratto.-----

Art. 4. L'immobile viene dato in gestione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con esclusione di qualsiasi rivalsa dell'affidatario per la necessità di eseguire lavori o adeguamenti non previsti al fine di rispondere a norme di legge o per la sua messa in sicurezza-----

Art. 5. Il canone di concessione da corrispondere al Comune è pari a € _____ annuali, al netto di IVA, come risultante all'esito della procedura di gara.-----

Il canone annuale, così come determinato all'esito dell'aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data della concessione, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati rilevati con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale.-----

I canoni dovranno essere pagati in rate annuali anticipate entro il 31 di marzo di ogni anno, a seguito di emissione di regolare fattura con scadenza a 30 giorni dalla data di emissione della stessa.-----

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora l'affidatario avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere

sul canone.-----

Art. 6. A fronte del presente affidamento in gestione si dà atto che l'affidataria ha già versato la prima annualità relativa al 2023 pari a € (Euro) IVA compresa nella misura del 22%, presso la Tesoreria del Comune di Griante, così come risultante dal canone offerto in sede di gara pari a € per ogni anno, detratti € 6.000,00 quale garanzia provvisoria presentata in sede di gara e già incassata.-----

Si impegna inoltre a versare entro il 31 marzo di ogni anno le successive annualità dell'importo di € oltre IVA nei termini di legge.----

Art. 7. L'affidataria s'impegna ad utilizzare il bene dato in gestione nel rispetto delle finalità e degli usi determinati nel presente provvedimento assicurando nel contempo che sarà sempre garantito il libero e pubblico passaggio. Lo spazio in gestione non dovrà essere in nessun caso recintato o delimitato.-----

Art. 8. Le attività specifiche di struttura ad uso commerciale autorizzate dall'Amministrazione Comunale di Griante, concessionaria dell'area, dovranno essere le seguenti:-----

a) Attività stagionale di somministrazione di alimenti e bevande nei limiti e nel rispetto delle normative vigenti.-----

Art. 9. L'orario di apertura e chiusura delle attività commerciali autorizzate dovrà essere compreso tra le ore 08.00 e le ore 24.00, salvo eventuali deroghe concesse dal Sindaco di Griante previa presentazione di richiesta scritta.-----

Art. 10. Durante le ore di apertura sarà possibile per il gestore diffondere musica nei dintorni del chiosco e sulla spiaggia nel rispetto del vigente piano di zonizzazione acustica e fermo restando che la stessa dovrà terminare entro le ore 22.00. Eventuali deroghe dovranno essere richieste al Sindaco di Griante accompagnate da una relazione che dimostri come evitare molestie dovute al rumore per le abitazioni limitrofe.-----

Art. 11. L'affidataria sarà obbligata a rispettare e far rispettare le regole di buon vicinato e le disposizioni vigenti in materia di quiete pubblica.

Art. 12. Tutte le autorizzazioni e gli altri eventuali atti occorrenti e necessari per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 8) dovranno essere intestate alla concessionaria, che dovrà richiederle agli enti preposti a propria cura e spese. -----

Il Comune di Griante si ritiene sollevato da eventuali ritardi causati dal mancato rilascio di certificazioni occorrenti da parte di altri Enti.--

Art. 13. La presente concessione è strettamente personale per cui non può essere ceduta, pena la

decadenza della stessa. La gestione dell'esercizio commerciale compete alla concessionaria, alla quale è vietata la sub-concessione e qualsiasi altra forma di gestione diversa da quella più sopra prevista.-----

È altresì vietata la cessione del contratto a soggetti terzi.-----

L'eventuale elusione di fatto del divieto costituisce causa immediata di risoluzione del contratto.-----

Art. 14. Il concessionario entrante dovrà dotare a sua cura e spesa il compendio di tutte le strutture, le attrezzature e gli arredi necessari e mancanti, fermo restando che essi dovranno garantire un adeguato decoro estetico ed il rispetto di tutte le norme applicabili in materia di sicurezza, igiene, salubrità e decoro.-----

Art. 15. L'affidataria dovrà accollarsi l'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria e tutti gli oneri per l'uso dell'unità affidatagli saranno a suo carico. S'intendono di ordinaria manutenzione, oltre a quelle previste dall'articolo 1576 del Codice Civile, tutte le altre riparazioni allo stabile ed agli impianti, alla spiaggia, intese a mantenerli in buono stato di efficienza e decoro secondo la loro destinazione. Saranno pure a carico del concessionario, siano esse ordinarie o straordinarie, le spese necessarie per ottenere

eventuali nulla osta, autorizzazioni, permessi, (Azienda Sanitaria Locale, altro Ente e/o autorità), occorrenti per l'esercizio delle attività di cui al precedente punto 1). L'Amministrazione Comunale si riterrà sollevata da eventuali ritardi causati dal mancato rilascio di certificazioni occorrenti da parte di altri Enti.--

Art. 16. Con riferimento alle utenze il Concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese alla voltura di tutte le utenze di servizio che servono il comparto o a richiedere ai relativi gestori l'attivazione di quelle mancanti e ritenute necessarie allo svolgimento dell'attività.-----

Art. 17. Tutte le spese di gestione della struttura saranno a carico dell'affidataria. Le eventuali fatture o cartelle esattoriali intestate al Comune di Griante (energia elettrica, fornitura di acqua, Tarsu, ecc...) dovranno essere rimborsate allo stesso Ente entro 7 (sette) giorni dalla richiesta. Saranno altresì a carico dell'affidataria tutte le spese per bolli, diritti contrattuali, le spese per l'utilizzo dell'energia elettrica, la fornitura di acqua ed in genere tutte le spese di gestione della struttura e della spiaggia.-----

Art. 18. L'affidataria è tenuta alla costante pulizia, nonché al controllo dell'efficienza dell'impianto idrosanitario e di smaltimento delle acque di scarico provenienti dal chiosco, dai

servizi interni al chiosco stesso e dai contigui servizi igienici aperti al pubblico. È tenuta altresì ad eseguire le eventuali manovre ordinarie per lo sgombero di eventuali materiali ostruenti la pompa di sollevamento delle acque nere, i sifoni, le pilette di scarico, ecc., ed a segnalare eventuali guasti ed anomalie dell'impianto la cui eventuale riparazione sarà a suo carico.-----

Art. 19. L'affidataria è tenuta, a proprie cure e spese, in caso di blocco della pompa di sollevamento delle acque nere o di qualsiasi altra anomalia od evento che non permetta lo smaltimento delle acque nella pubblica fognatura a provvedere allo smaltimento delle acque nere presenti nel pozzo di raccolta tramite apposita ditta autorizzata allo spurgo.-----

Art. 20. L'affidataria dovrà provvedere allo smaltimento di qualsiasi tipo di rifiuto derivante dall'esercizio dell'attività e dagli obblighi ad essa connessi a proprie cura e spese (tagli del verde e pulizia delle spiagge) mediante conferimento degli stessi nelle apposite piazzole dislocate nel paese per la quota indifferenziata e differenziata, ovvero mediante conferimento presso la piazzola ecologica di Porlezza per tutte le altre frazioni (verde, rifiuti ingombranti, pericolosi ecc.) e comunque nel rispetto delle procedure previste dal Comune per la raccolta dei

rifiuti prodotti dalle attività commerciali.-----

Art. 21. L'affidataria è direttamente responsabile per eventuali infortuni e/o incidenti che dovessero occorrere ai fruitori della suddetta area. Si dà atto che l'affidataria ha stipulato apposita polizza assicurativa infortuni e responsabilità civile, per un'idonea copertura di eventuali incidenti che possono accadere agli utenti durante le attività previste dalla presente convenzione su tutta l'area oggetto della presente convenzione, compresa la spiaggia antistante la struttura rientrante nell'area di concessione demaniale.-----

Il Comune di Griante si ritiene sollevato e indenne da qualunque danno al compendio e a terzi, che a qualunque titolo derivasse in conseguenza delle attività esercitate nella struttura concessa.-----

Il Comune di Griante non risponde per danni in genere, diretti e indiretti, ad opera di terzi e comunque non risponde per furti ed eventuali danni provocati a mobili, arredi, merci, e documenti.-----

Art. 22. L'affidataria si impegna a garantire la copertura assicurativa del personale contro i rischi di infortunio e responsabilità civile verso terzi. -----

Art. 23. L'affidataria ha l'esclusiva sorveglianza del locale, solo nel periodo di apertura, rimanendo responsabile di ogni eventuale danneggiamento.-----

Art. 24. L'affidataria dovrà garantire un'accurata

pulizia della struttura adibita a somministrazione alimenti e bevande ed il rispetto delle norme d'igiene negli ambienti interni ed esterni compresi i bagni pubblici aperti al pubblico.-----

Art. 25. L'affidataria dovrà effettuare lavori di taglio quindicinali di tutte le parti a verde presenti tra la strada statale e il lago a partire dalla Darsena Sada e fino alla Darsena Maresi, quali il taglio periodico dei prati, potatura di cespugli e piante d'alto fusto, piantumazione di fiori stagionali e bagnatura di tutte le aree verdi. -----

L'affidataria dovrà provvedere alla pulizia periodica della spiaggia ricompresa tra la darsena Sada e la darsena Maresi soprattutto dopo temporali o straripi che riversino sulla spiaggia residui di piante, e rifiuti vari provenienti dal lago.-----

Art. 26. È fatto obbligo mantenere il libero e gratuito accesso al pubblico su tutta la spiaggia, ai servizi igienici ed alla struttura in genere, esclusi i locali utilizzati dal gestore per l'esercizio dell'attività.-----

Art. 27. Alla ditta affidataria è consentito detenere al fine di concedere, mediante tariffa liberamente determinata ed esposta in modo visibile, ombrelloni, sdraio e altre attrezzature connesse al servizio di spiaggia. Le stesse potranno essere preventivamente collocate sulla

spiaggia solo nell'area fronteggiante il chiosco e indicata nell'allegata planimetria in colore rosso. Tale area ha uno sviluppo di circa mt 33,60 longitudinalmente alla spiaggia e una profondità variabile che dipende dal livello del lago garantendo sempre almeno 2,5 metri di spiaggia libera di fronte alla battigia. L'area non dovrà essere recintata o transennata in alcun modo rispetto alle altre parti della spiaggia.-----

L'accesso e l'uso delle restanti porzioni di spiaggia dovrà essere libero e gratuito e utilizzabile sia per le attrezzature noleggate dall'affidatario sia per quelle portate direttamente dagli avventori. Nessuna limitazione e condizione potrà essere imposta dall'affidataria sul posizionamento delle attrezzature da spiaggia al di fuori dell'area indicata in rosso nell'allegata planimetria.-----

Nelle ore di chiusura del chiosco anche le parti di spiaggia indicate in rosso nell'allegata planimetria dovranno essere liberamente accessibili e gratuite. L'accesso ai servizi igienici pubblici e il funzionamento delle docce esterne dovrà essere garantito nelle sole ore di apertura al pubblico del chiosco.

Art. 28. L'uso dell'area è revocabile dal Comune di Griante che l'ha accordato ogni qualvolta ad esclusivo giudizio dell'autorità medesima, ciò sia

richiesto da interesse pubblico. In nessun caso e per nessun motivo il concessionario potrà avere diritto a risarcimenti, compensi o indennizzi in conseguenza della revoca della convenzione e tantomeno potrà ottenere il rimborso della parte di canone corrispondente al tempo per il quale non può fruire dell'uso dell'area stessa.-----

Art. 29. Il concessionario si impegna a presentare al Comune di Griante entro 6 mesi dalla data della stipula della presente convenzione i progetti preliminari con relativi computi metrici dei lavori richiesti dal bando o proposti dall'affidatario per conseguire il miglioramento del compendio e del suo intorno e di seguito dettagliati:-----

- Lavori di riqualifica della copertura del chiosco al fine di poterne garantire l'uso per estendere la superficie di somministrazione alimenti e bevande o a prendisole;-----
- Realizzazione di un impianto di produzione acqua calda mediante tecnologie green (pannelli solari o pompe di calore) da utilizzare sia per i servizi igienici sia per le docce sulla spiaggia;-----
- Ristrutturazione e ampliamento dei punti doccia presenti sulla spiaggia;-----
- Riqualifica dell'area a prendisole in erba;-----
- Riqualifica del sentiero che dal marciapiede a lago lungo la strada statale scende direttamente

alla spiaggia;-----

Il soprariportato elenco non è tassativo e potrà essere modificato dalla Giunta Comunale mediante rimozione di lavorazioni risultate non attuabili o non più interessanti per l'amministrazione e la sostituzione con nuovi lavori di importo uguale o superiore.-----

Il Comune di Griante verificherà le proposte e se ritenute coerenti con le finalità del bando le approverà, trasmettendo al concessionario l'atto di approvazione al fine di consentirgli di studiare i progetti definitivi ed esecutivi e procedere alla richiesta di tutte le autorizzazioni necessarie alla realizzazione degli stessi.-----

Nell'atto di approvazione della Giunta Comunale saranno inserite le scadenze per la consegna dei progetti esecutivi.-----

A seguito dell'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni e alla stesura dei progetti esecutivi, la Giunta Comunale nell'atto di approvazione degli stessi indicherà le tempistiche per la conclusione dei lavori e la consegna degli atti di collaudo.-----

In difetto di ciò il concessionario si impegna fin da ora a non utilizzare il compendio fino alla conclusione e al collaudo dei lavori eseguiti. Il costo dei lavori di adeguamento è a totale carico del concessionario come pure le spese di redazione

dei progetti, ottenimento dei permessi e del collaudo finale.-----

Il costo dei lavori proposti dovrà essere uguale o superiore all'imposto offerto in sede di gara per l'esecuzione dei lavori di miglioria. Nulla sarà dovuto dal Comune per l'esecuzione degli stessi.---

Art. 30. A garanzia dei lavori di cui sopra il concessionario ha costituito apposita garanzia mediante fidejussione bancaria del sede Centrale n. del dell'importo pari al costo offerto in sede di gara per l'esecuzione dei lavori di miglioramento, € (.....), a favore del Comune di Griante, La garanzia fidejussoria dovrà rimanere attiva fino al collaudo delle opere da realizzarsi da parte del concessionario. Il concessionario non potrà richiedere il rimborso del canone di locazione relativo ai periodi di inattività del compendio a causa della mancata esecuzione e collaudo dei lavori di cui sopra.-----

Art. 31. Costituiscono causa di risoluzione del contratto ai sensi all'art. 1456 del Codice Civile:

- a) Il venir meno in capo al concessionario dei requisiti richiesti per l'affidamento;-----
- b) La mancata richiesta o acquisizione delle necessarie autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività o comunque la mancata

- apertura al pubblico del compendio per un periodo superiore a 3 mesi senza che sia stato concordato col Comune di Griante;-----
- c) L'annullamento o revoca dell'autorizzazione comunale all'esercizio dell'attività;-----
 - d) La morosità nel pagamento delle rate del canone che si protragga per oltre 2 mesi;-----
 - e) La destinazione dei locali ad un uso diverso da quello di cui agli all'art. 8 e la mancata manutenzione;-----
 - f) Il mancato rispetto degli orari di apertura e chiusura di cui all'art. 5.-----
 - g) La cessione del contratto o la sub locazione del compendio a qualsiasi titolo effettuata dal concessionario;-----
 - h) L'esercitare l'attività ricettiva con condotte che, sebbene non penalmente rilevanti, siano indecorose e tali da recare danno all'immagine dell'Ente - proprietario.-----
 - i) L'omessa manutenzione e pulizia delle aree verdi e delle spiagge date in gestione all'affidatario;-----
 - j) Ripetute violazioni e/o inadempienze degli obblighi assunti da parte del concessionario locatario di cui ai precedenti articoli e non eliminati oltre il 15° giorno a seguito di diffida formale da parte del concedente;-----
 - k) L'accertamento di installazione di manufatti su

soprasuolo, di realizzazione di opere e impianti nel sottosuolo non autorizzati dal Comune o dagli enti preposti;-----

1) In caso di mancata conclusione dei lavori di cui all'art. 17 entro i termini prescritti;----

Prima di pronunciare la decadenza il Comune di Griante notificherà alla concessionaria per mezzo di PEC una diffida con la quale prescriverà un termine per rimuovere le inadempienze, dopo di che, ove la concessionaria non abbia ottemperato, l'Ente concedente emetterà provvedimento di decadenza fatti salvi gli altri diritti ad esso competenti, compresi i danni diretti ed indiretti.-----

A seguito dell'emissione del provvedimento di decadenza, il concessionario dovrà rilasciare l'immobile entro un congruo termine intimato dal Comune di Griante senza che al medesimo possa essere riconosciuto alcunché a titolo di indennizzo.-----

Art. 32. Alla scadenza naturale della concessione, ovvero alla scadenza anticipata dovuta a rinuncia o decadenza, l'area data in uso tornerà al Comune di Griante, nello stato in cui è stata consegnata, senza alcun compenso e/o indennizzo per eventuali lavori e migliorie realizzate e concordate con l'Amministrazione.-----

Art. 33. A garanzia degli esatti adempimenti degli obblighi assunti, la concessionaria ha depositato

la somma di € ...(un canone annuale)... -
(...../00).- presso il Tesoriere del Comune di
Griante mediante bonifico bancario, tale somma
resterà vincolata fino alla scadenza della
concessione ovvero al 31 dicembre 2028. Il predetto
deposito cauzionale sarà svincolato al termine
della concessione, successivamente alla definizione
di ogni pendenza, previa constatazione della
condizione di rilascio del bene concesso ed
all'esatto adempimento degli obblighi di cui al
presente atto.-----

Art. 34. A tutti gli effetti della presente
convenzione, compresa la notifica di eventuali atti
ed ai fini della competenza giudiziaria, la
concessionaria elegge domicilio presso la sede del
Comune di Griante sita in Griante in Via Brentano
n. 6. -----

Art. 35. Tutte le spese inerenti e conseguenti al
presente atto sono a carico dell'aggiudicatario. Il
presente atto sarà sottoposto a registrazione a
tassa fissa ai sensi delle vigenti disposizioni di
legge perché soggetto ad IVA.-----

Letto, approvato, confermato e sottoscritto.-----