

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**COMUNE DI GRIANTE**  
**Provincia Di Como**

\*\*\*\*\*

ATTO DI AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE  
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "LIDO DI  
CADENABBIA".

\*\*\*\*\*

L'anno duemilaventidue, il mese di ..... il  
giorno ..... nella Casa Comunale, avanti a me dr.  
....., segretario comunale, autorizzato ex  
lege a rogare, nell'interesse del Comune di  
Griante, gli atti in forma pubblica amministrativa,  
in forza del Decreto Sindacale n.  
..... sono personalmente comparsi:--

- L'Arch. Marcello Dell'Orto, nato a Milano il  
02.10.1967, domiciliato per questo atto presso la  
sede del Comune di Griante sita in Griante in via  
Brentano 6, che qui interviene e stipula in nome,  
per conto e nell'interesse del Comune di Griante  
(CF/P.IVA: 00486580137), che rappresenta nella sua  
qualità di Responsabile dell'Area Tecnica;-----

- 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 componenti della cui identità io  
Segretario Comunale rogante sono personalmente  
certo mi chiedono di ricevere il seguente atto.----

**PREMESSO CHE**

- il Comune di Griante a seguito di atto di compravendita del 9 novembre 2005 risulta essere proprietario dell'area denominata "Lido di Cadenabbia" sita in Griante Via Regina n. 8, censita al catasto terreni del predetto Comune al foglio 9 - mappale 1162 -----
- a seguito di asta pubblica indetta per l'affidamento in concessione della gestione del compendio immobiliare denominato "Lido di Cadenabbia" in Via Regina n. 8 costituito da: area natatoria (piscina, spiaggia, cabine, servizi e locali pertinenziali) e locale da adibire a somministrazione di alimenti e bevande è risultata aggiudicataria la società ..... con sede in ....., ....., partita IVA ..... nella

persona del legale rappresentante 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 concessione alla società .....  
di seguito denominata concessionaria che, accetta  
nella persona del legale rappresentante Sig.  
....., sopra meglio generalizzato, il  
compendio immobiliare comunale come sopra indicato  
da adibire ad attività stagionale di stabilimento  
balneare con annessa sorveglianza così come  
previsto dalla normativa vigente e ad attività di  
somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto  
delle attuali leggi regolamentanti la materia, per  
la durata di anni 15 (quindici) ovvero fino al  
31.12.2037.-----

**Art. 3.**

L'immobile viene dato in concessione nello stato di  
fatto e di diritto in cui si trova con esclusione

di qualsiasi rivalsa del concessionario 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. 4.**

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 il concessionario avesse da far valere delle

eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone.-----

**Art. 5.**

A fronte della presente concessione si dà atto che la concessionaria 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 € 5.000,00 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. 6.**

Stante la particolarità e la naturale attinenza a cui è portato il compendio immobiliare oggetto della presente concessione, le attività specifiche di struttura ad uso commerciale autorizzate sono le seguenti:-----

- a) Attività stagionale di stabilimento balneare con annessa sorveglianza così come previsto dalla normativa vigente e nei limiti di cui alle eventuali prescrizioni impartite dagli

Enti preposti ai controlli.-----

b) attività di somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto e nei limiti di cui alle normative regolamentanti la materia.-----

**Art. 7.**

Il locatario dovrà provvedere a dotare la struttura di tutti i requisiti minimi previsti dalla vigente normativa nazionale e locale.-----

Inoltre, è a carico del gestore quanto necessario ed indispensabile a rendere funzionale la struttura nel rispetto della normativa vigente, con oneri a suo completo carico, nella dinamica evolutiva della normativa stessa.-----

**Art. 8.**

Il locatario 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. 9.**

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. 10.**

Tutte le autorizzazioni e gli altri eventuali atti occorrenti e necessari per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 6) 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. 11.**

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. 12.**

Le spese per la manutenzione ordinaria e tutti gli oneri per l'uso dell'unità concessa sono a carico della concessionaria. 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 piscina, al giardino, alle cabine, intese a mantenerli in buono stato di efficienza e decoro secondo la loro destinazione. Sono pure a carico del concessionario, siano esse ordinarie o straordinarie, le spese necessarie per ottenere nulla osta, autorizzazioni, permessi, (SUAP, Azienda Sanitaria Locale, altro Ente e/o autorità), occorrenti per l'esercizio delle attività di cui al precedente articolo 6.-----

È altresì a carico della concessionaria l'eventuale reintegrazione della sabbia sull'arenile.-----

**Art. 13.**

Tutte le spese di gestione della struttura sono a carico del concessionario. 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.-----

**Art. 14.**

Il concessionario assume l'obbligo di stipulare e mantenere in vigore per tutta la durata contrattuale, una polizza assicurativa nella forma All Risks, con primaria Compagnia di assicurazione, a tutela di ogni danno od inconveniente che possa derivare per qualsiasi causa alla struttura (immobili, attrezzature e impianti), per un importo minimo di € 4.000.000,00 a copertura di eventuali danni alle strutture causati da, a titolo esemplificati e non limitativo, atti vandalici e dolosi, eventi atmosferici, incendio, allagamenti, fulmine, scoppio, colpa grave ivi compreso il ricorso terzi da incendio per un massimale non inferiore ad € 4.000.000,00.

Il Locatario dovrà inoltre presentare una polizza Responsabilità Civile Verso Terzi, con massimale non inferiore ad € 5.000.000,00, a copertura degli eventuali danni arrecati a terzi durante l'esercizio dell'attività nonché ascrivibili alla conduzione delle aree oggetto della locazione.

il Comune di Griante in qualità di proprietario dell'immobile si ritiene sollevato e indenne da qualunque danno al compendio e a terzi, che a

qualunque titolo derivassero 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.----  
Resta comunque inteso che i massimali e le somme assicurate previsti in polizza non costituiscono in alcun modo il limite massimo della Responsabilità eventualmente ascrivibile al Concessionario.

**Art. 15.**

La concessionaria si obbliga a rispettare e far rispettare le regole di buon vicinato e le disposizioni in materia di orari stabiliti dal Sindaco del Comune di Griante.-----

**Art. 16.**

Le tariffe relative allo stabilimento balneare prima dell'inizio dell'attività, dovranno essere comunicate ufficialmente al Comune di Griante e dovranno essere affisse in maniera ben visibile all'entrata della struttura unitamente agli orari praticati. Alle tariffe d'ingresso e di abbonamento allo stabilimento balneare per i residenti in Griante saranno concesse speciali riduzioni.-----  
Il Comune di Griante potrà eseguire controlli a

mezzo di persone appositamente delegate.-----

**Art. 17.**

Il concessionario si impegna a presentare al Comune di Griante entro 6 mesi dalla data della stipula della presente convenzione i progetti preliminari relativi ai lavori richiesti dal bando per conseguire il miglioramento del compendio e del suo intorno e di seguito dettagliati:

- Rifacimento degli impianti di riscaldamento e condizionamento climatico dei locali mediante utilizzo di pompe di calore con prelievo dell'acqua direttamente dal lago o in alternativa con sonde geotermiche-----
- Installazione di pannelli fotovoltaici e solari in quantità adeguata a garantire l'autosufficienza di produzione di acqua calda e di energia elettrica o quantomeno di garantire un notevole abbattimento dell'energia acquisita dall'esterno-----
- Rifacimento degli impianti della piscina prevedendo ove necessario il riscaldamento dell'acqua della vasca natatoria mediante l'uso di pannelli solari-----
- Demolizione e totale interrimento del locale impianti della piscina al fine di migliorare

- l'aspetto estetico del comparto-----
- Riqualificazione del marciapiede antistante l'ingresso prevedendo la ristrutturazione o l'eliminazione del portico e realizzando un percorso pedonale in sicurezza e isolato dalla strada statale-----
  - Realizzazione di un attracco per le barche a servizio esclusivo del comparto e di un nuovo attracco a uso pubblico migliorando e ampliando quello esistente di fronte al giardino dell'Hotel Riviera-----
  - Realizzazione di un locale dedicato al deposito temporaneo dei rifiuti prodotti-----

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. 18.**

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. 19.**

Alla scadenza naturale della concessione, ovvero  
alla scadenza anticipata dovuta a rinuncia o  
decadenza, l'immobile dato in concessione tornerà  
all'Ente appaltante senza alcun compenso e/o  
indennizzo.-----

**Art. 20.**

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. 6 e la mancata manutenzione;-----
  - f) La cessione del contratto o la sub locazione del compendio a qualsiasi titolo effettuata dal concessionario;-----
  - g) L'esercitare l'attività ricettiva con condotte che, sebbene non penalmente rilevanti, siano indecorose e tali da recare danno all'immagine dell'Ente - proprietario.-----
  - h) 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;-----
  - i) L'accertamento di installazione di manufatti su soprassuolo, di realizzazione di opere e

impianti nel sottosuolo non autorizzati dal Comune o dagli enti preposti;-----

j) 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. 21.**

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. 22.**



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.

Per il Comune di Griante

Il Concessionario

Il Segretario