

**COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA**

**Provincia di Trento**

**REP. N. .... /Atti Privati**

**SCHEMA DI CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN USO DI AREA  
PER LA REALIZZAZIONE DI UNO SPAZIO RICREATIVO DI TIPO SPORTIVO  
CON PISCINE IN ESTATE E PISTA DI PATTINAGGIO IN INVERNO  
PER LE ANNUALITA' 2021-2025**

L'anno duemilaventuno, il giorno ..... del mese di ....., alle ore  
....., nella sede municipale del Comune di Ville d'Anaunia, sita in Piazza della  
Liberazione, n. 34 - fraz. Tuenno, 38019 Ville d'Anaunia (TN), fra i signori:-----

- **SAMUEL VALENTINI**, nato a ..... (TN), il ....., Sindaco  
del Comune di Ville d'Anaunia, domiciliato per la carica presso il COMUNE DI  
VILLE D'ANAUNIA, con sede in Piazza della Liberazione, n. 34 – fraz. Tuenno,  
38019 Ville d'Anaunia (TN), C.F. e P. I.V.A. 02401760224, il quale interviene ed  
agisce nel presente atto in rappresentanza dello stesso, a ciò autorizzato con  
deliberazione della Giunta Comunale n. ....dd. ....,  
immediatamente esecutiva, che quale parte integrante e sostanziale si allega in  
copia conforme (all. A); -----
- ....., nato a ..... il ....., codice fiscale  
....., in qualità di legale rappresentante dell'azienda  
....., partita IVA N. ...., con sede legale in  
....., -----

**P R E M E S S O**

- Il Comune di Ville d'Anaunia è proprietario di una vasta area, di circa 12.000 mq,  
identificata catastalmente dalla p.ed. 938, ricadente in area F2 - area sportiva all'aperto,

PER IL COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA

IL CONCESSIONARIO

Il Sindaco  
- Samuel Valentini -

- ..... -

in cui sono presenti i campi da tennis e da calcio e il corpo servizi spogliatoi, mentre la parte restante della zona in questione si presenta incolta. -----

- È intenzione dell'Amministrazione comunale valorizzare l'area in oggetto eseguendo alcuni lavori per la sua riqualificazione. L'obiettivo è quello di allestirla in modo che risulti il naturale completamento della zona sportiva, creando uno spazio ricreativo ad uso sportivo per famiglie, con piscine in estate e pista di pattinaggio in inverno.-----
- con deliberazione della Giunta comunale n. .... dd. .... è stato approvato un avviso di asta pubblica per la concessione di area per la realizzazione di uno spazio ricreativo ad uso prevalentemente sportivo con piscine in estate e pista di pattinaggio in inverno per le annualità 2021-2025 -----
- con avviso d'asta prot. .... di data ..... è stata indetta una procedura nei giorni ..... alle ore 10.00 (prima seduta) e ..... alle ore 10.00 presso la sala riunioni del Comune di Ville d'Anaunia, ubicata in Piazza della Liberazione n. 34 – fraz. Tuenno; -----
- con verbale di aggiudicazione d'asta n. .... di data ....., è stato dichiarato aggiudicatario dell'appalto il sig. ....;
- l'Amministrazione comunale ha verificato la sussistenza dei requisiti necessari ed indispensabili per procedere alla sottoscrizione del presente contratto. -----
- con determinazione del Servizio Segreteria n. .... di data ..... è stato aggiudicata definitivamente la concessione dell'area alla ditta ....., con sede a ....., per 5 annualità; -----

Tutto ciò premesso e considerato quale parte sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue: -----

#### **Art. 1 - Oggetto**

PER IL COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA

IL CONCESSIONARIO

Il SINDACO  
- Samuel Valentini -

- ..... -

Il Comune di Ville d’Anaunia concede al sig. ...., che accetta e che di seguito sarà denominato “**concessionario**”, un’area di circa 3.000 mq. della p.ed 938 C.C. Tuenno di proprietà comunale (angolo sud-est dell’area sportiva), così come identificata dall’allegata planimetria (allegato 1), la cui consistenza ed ubicazione è nota alle parti. ----

#### **Art. 2 – Scopo**

La concessione è finalizzata all’utilizzo dell’area per la promozione ed il potenziamento delle pratiche sportive ed, in particolare, per la realizzazione di uno spazio ricreativo ad uso sportivo con piscine temporanee in estate e pista di pattinaggio in inverno. -----

#### **Art. 3 – Durata del contratto**

Il contratto ha la durata di 5 (cinque) annualità e avrà scadenza il 31 marzo 2026. -----

Si intende fin d’ora che alla scadenza del contratto l’area dovrà essere restituita nella disponibilità del Comune di Ville d’Anaunia, senza necessità di disdetta o di formalità alcuna. -----

#### **Art. 4 – Canone - introito**

Al concessionario spettano gli introiti che deriveranno dalla gestione dell’attività oggetto del presente contratto. -----

Il canone annuo dovuto dal conduttore all’Amministrazione comunale per la concessione dell’area per la realizzazione di uno spazio ricreativo ad uso sportivo con piscine in estate e pista di pattinaggio in inverno, in relazione all’offerta di data ..... prot. .... è stabilito in euro ..... per la prima annualità e in euro .....per le altre annualità, per un complessivo di euro .....-----

Il corrispettivo annuale deve essere corrisposto entro il 30 giugno di ciascun anno. Per la sola prima annualità (anno 2021), a fronte degli investimenti che il contraente dovrà

PER IL COMUNE DI VILLE D’ANAUNIA

IL CONCESSIONARIO

Il SINDACO  
- Samuel Valentini -

- ..... -

apportare, il pagamento del canone deve avvenire entro il 31 agosto 2021. Il concessionario non potrà per alcun motivo ritardare il pagamento dei canoni. In caso di ritardo nei pagamenti, il conduttore dovrà corrispondere i relativi interessi al tasso legale.

In caso di mancato pagamento del canone, il contratto viene risolto. -----

In caso di forzata chiusura dell'esercizio, per cause non imputabili al conduttore, non sarà dovuto dallo stesso il compenso previsto in proporzione al periodo di inattività. -----

#### **Art. 5 - Responsabilità**

Il conduttore si impegna ad utilizzare l'area affidata, con la diligenza del buon padre di famiglia ed è responsabile di tutti i danni a persone e cose che potessero derivare a terzi, in dipendenza dell'esercizio delle attività oggetto del presente atto e pertanto solleva e rende indenne fin d'ora l'Amministrazione concedente da ogni reclamo e molestia, anche giudiziaria, che potesse pervenire da terzi. -----

#### **Art. 6 - Divieto di cessione**

Il conduttore non potrà cedere a terzi il presente contratto e la gestione dei servizi che ne sono oggetto. E' vietato il subaffitto. La cessione a terzi della gestione dei servizi di cui al presente contratto o il subaffitto comportano l'automatica decadenza del presente contratto, nel rispetto di quanto stabilito dal successivo art. 14. -----

#### **Art. 7 - Recesso**

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto con comunicazione all'Amministrazione comunale, da inviarsi a mezzo raccomandata r.r., con preavviso almeno di tre mesi dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione. Il canone dell'anno in corso dovrà comunque essere versato interamente. -----

#### **Art. 8 - Verbale di consegna e riconsegna dei beni**

Prima di dar corso all'occupazione delle aree e al termine della gestione, alla presenza del

PER IL COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA

IL CONCESSIONARIO

Il SINDACO  
- Samuel Valentini -

- ..... -

conduttore e di concerto con un funzionario tecnico del Comune, dovranno essere stilati rispettivamente un verbale di consegna e riconsegna, descriventi lo stato dei luoghi e la compagine dei beni concessi in uso. -----

**Al termine della gestione, tutti i beni dovranno venire riconsegnati nelle medesime condizioni in cui sono stati presi in consegna, salvo il naturale deperimento per l'uso.**

Qualora dal verbale di riconsegna emergessero condizioni di degrado tali da richiedere manutenzioni e/o riparazioni, anche di carattere ordinario, il conduttore dovrà provvedervi accollandosi tutti gli oneri conseguenti. -----

Il manto erboso dovrà essere ripristinato in ogni sua parte, senza eventuali piastre di cemento armato per il posizionamento di piscine e piste di pattinaggio, salvo diverso accordo con l'Amministrazione comunale. -----

#### **Art. 9 - Oneri imposti e opere di manutenzione**

Il conduttore deve provvedere a propria cura e spese e senza alcun rimborso da parte dell'Amministrazione comunale: -----

➤ **all'allestimento dell'area ricreativa:**

- **con almeno 1 piscina per adulti ed 1 piscina per bambini, entrambe realizzate con strutture smontabili e temporanee, per il periodo estivo;**
- **con una pista di pattinaggio per i mesi invernali, anch'essa di tipo temporaneo;** -----

Al termine della gestione, in caso di affidamento della gestione a diverso contraente, previo accordo con l'Amministrazione comunale, arredi e attrezzature potranno essere ceduti al Comune. In caso di mancato accordo, il conduttore potrà/dovrà riprendersi i mobili e le attrezzature di sua proprietà senza alcun onere. -----

PER IL COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA

IL CONCESSIONARIO

Il SINDACO  
- Samuel Valentini -

- ..... -

- alla custodia e alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera area e degli impianti; -----
- Si precisa che nel periodo invernale il privato contraente dovrà provvedere a proprie spese allo sgombero neve sull'area concessa e relative pertinenze, compreso il vialetto di accesso alla pista di pattinaggio. Per il periodo estive, il contraente dovrà provvedere fra le altre cose allo sfalcio dell'erba sull'intera area.
- Le spese annue delle utenze saranno a totale carico del concessionario, per le quali il medesimo dovrà installare contatori separati (corrente elettrica, acqua, taxa raccolta rifiuti, spese telefoniche, ecc.). -----
- Saranno inoltre a totale carico del concessionario le spese di depurazione dell'acqua della piscina. -----
- La gestione dell'area dovrà essere effettuata nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività proposte, adottando tutte le misure necessarie per la tutela dell'igiene, della sicurezza, della salute pubblica, dell'ordine pubblico e dell'ambiente. -----
- In particolare, le normative di riferimento in materia di impianti natatori che descrivono le necessità strutturali, organizzative/gestionali e la qualità dell'acqua contenuta in vasca e di approvvigionamento, nonché l'obbligo dell'assistenza ai bagnanti, da rispettare, sono le seguenti:
  - Decreto Presidente della Provincia 8 giugno 2009 n 9-11/Leg.
  - Deliberazione della Giunta Provinciale 29 agosto 2003 n°2135
  - UNI 10637 aggiornata ad aprile 2015.
  - Decreto Ministeriale 18 marzo 1996 e s.m. "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi". -----

PER IL COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA

IL CONCESSIONARIO

Il SINDACO  
- Samuel Valentini -

- ..... -

- Dovranno pertanto essere ottenute tutte le autorizzazioni ed effettuate tutte le verifiche richieste dalla normativa di settore, nonché essere prevista la presenza di assistenti bagnanti in numero e nelle modalità stabilite dalla normativa. -----
- Dovranno altresì essere osservate tutte le normative di settore in ambito di piste da pattinaggio su ghiaccio. -----
- Dovranno essere rispettate tutte le norme nazionali e provinciali in materia di emergenza epidemiologica da Covid-19. -----
- al rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali; -----
- a stipulare coperture assicurative per i seguenti titoli:
  - per arredamento, impianti e attrezzature contro i danni derivanti da incendio, dolo e/o colpa grave, furto, ecc. con polizza primo rischio assoluto per un valore adeguato relativa al rischio locativo, pari a 1.000.000,00 Euro. -----
  - per responsabilità civile attinente l'attività esercitata nell'area di cui al presente contratto, per un valore pari ad euro 2.000.000,00 per ogni persona danneggiata o danni a cose o a terzi. -----

Il Comune si ritiene esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dall'attività oggetto del presente contratto. L'intera responsabilità per eventuali danni a cose o persone rimarrà in carico al concessionario che prenderà in gestione l'area sportiva. -----
- Il gestore dovrà garantire l'apertura al pubblico: -----
  - delle piscine almeno nel seguente periodo: dal 1° luglio al 31 agosto di ciascun anno, almeno 6 giorni/settimana e festivi e prefestivi; -----
  - della pista di pattinaggio almeno nel seguente periodo: dal 1 dicembre al 31 gennaio di ciascun anno; -----

PER IL COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA

IL CONCESSIONARIO

Il SINDACO  
- Samuel Valentini -

- ..... -

- Il periodo di apertura sopraindicato potrà subire degli ampliamenti e/o restrizioni nel rispetto di specifiche necessità riconosciute e condivise dall'Amministrazione comunale. Negli eventuali periodi residui di chiusura, il gestore avrà l'onere della custodia dell'area. -----

**Art. 10 – Cauzione per la gestione dei servizi**

A garanzia dell'osservanza degli impegni derivanti dalla gestione delle attività oggetto del presente contratto e dell'eventuale risarcimento dei danni, nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione comunale dovesse eventualmente sostenere per fatto imputabile al conduttore a causa di inadempimento o cattivo svolgimento delle attività, il conduttore ha presentato la fideiussione bancaria di data ..... , rilasciata da ..... / deposito cauzionale dell'importo di euro 15.000,00.- (quindicimila).

La cauzione verrà restituita, senza interessi, da parte dell'Amministrazione comunale, allo scadere del contratto o comunque al termine della gestione, previa verifica dello stato di conservazione ed efficienza delle strutture, compreso il ripristino in base al normale deperimento d'uso del bene immobile occorso nel periodo di durata della gestione. -----

Resta salvo per l'Amministrazione comunale l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione diventasse insufficiente. -----

**Art. 11 - Divieto di modifiche**

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica all'area senza il permesso dell'Amministrazione concedente. Qualora questo divieto non venga rispettato, il Comune di Ville d'Anaunia avrà diritto ad ottenere il ripristino a spese del conduttore e il risarcimento di tutti i danni. -----

Pertanto, il conduttore, previo consenso dell'Amministrazione comunale, potrà eseguire eventuali addizioni e/o migliorie che riterrà utili e necessarie per il buon proseguimento

PER IL COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA

IL CONCESSIONARIO

IL SINDACO  
- Samuel Valentini -

- ..... -



dell'attività. Tali opere peraltro, non potranno essere tolte al termine del contratto, né sarà dovuta alcuna indennità o compenso, e ciò in deroga a quanto disposto dagli artt. 1592 e 1593 del Codice civile. -----

#### **Art. 12 - Risoluzione**

Il mancato pagamento di una rata di affitto alla scadenza prevista con conseguente necessità per l'Amministrazione comunale di avvalersi della cauzione di cui al precedente art. 10, il mancato reintegro della cauzione di cui si sia avvalsa l'Amministrazione comunale per cause diverse dal mancato pagamento di una rata di affitto alla scadenza prevista, la ripetuta contestazione da parte dell'Amministrazione comunale del mancato rispetto di quanto previsto e pattuito con il presente contratto, provocherà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. -----

L'Amministrazione comunale per quanto previsto nell'enunciato sopra espresso, fisserà un termine massimo di 60 (sessanta) giorni entro cui il conduttore dovrà provvedere a rimuovere l'inadempienza, decorso inutilmente il quale, potrà provvedere a dichiarare risolto il contratto per colpa della controparte, applicando l'eventuale pregiudizio economico derivante all'Amministrazione per il danno subito. -----

Peraltro, si evidenzia che per qualsiasi motivazione dipendente dal conduttore, lo stesso dia corso alla cessazione anticipata dell'attività, il contratto decade in termini automatici, ferma restando la possibilità per il Comune di riassegnare l'area, nel rispetto di quanto disciplinato dalla normativa regolamentare vigente in materia. -----

#### **Art. 13 - Revoca del contratto**

L'Amministrazione concedente si riserva il diritto di sospendere, modificare o revocare in qualsiasi momento il presente atto a suo insindacabile giudizio prima dello scadere del termine stabilito all'articolo 3, in caso di esigenze di pubblica utilità, senza che il

PER IL COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA

IL CONCESSIONARIO

Il SINDACO  
- Samuel Valentini -

- ..... -

conduttore possa opporsi, vantare titoli o chiedere compensi e risarcimento di danni. -----

#### **Art. 14 – Obblighi del gestore**

Il personale addetto al servizio dovrà essere in possesso dei requisiti di legge, dovrà essere decorosamente vestito e comportarsi col pubblico in modo irreprensibile. Il conduttore è responsabile del buon andamento del servizio e del buon comportamento del personale che dovrà essere qualificato e sufficiente in rapporto all'utenza. Il conduttore si impegna ad osservare le normative vigenti in materia di Lavoro e C.C.N.L. applicati ai dipendenti. -----

L'area deve essere mantenuta costantemente in perfetto ordine; la pulizia della medesima compete esclusivamente al conduttore. -----

Il Contraente deve ottenere le necessarie autorizzazioni prima dell'avvio delle attività. -----

Il contraente si impegna ad attivare in proprio o attraverso l'impiego di altre persone aventi specifica esperienza nel settore, nel rispetto delle vigenti norme, attività didattiche per promuovere lo sport, così come previsto nell'offerta presentata in data .....prot. ....

Il contraente si impegna ad osservare tutto quanto previsto nell'avviso per la concessione del dell'area. -----

#### **Art. 15 - Penali**

L'Amministrazione comunale provvederà alla verifica del rispetto delle condizioni di cui al presente contratto, riservandosi la possibilità di applicare penali, nella misura e con riferimento alle modalità di seguito indicate: -----

- le inadempienze ritenute lievi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, a qualunque obbligo derivante dal presente contratto, comporteranno l'applicazione della penalità di euro 300,00.- con la sola formalità della contestazione degli addebiti da parte del Sindaco mediante comunicazione al conduttore; -----
- per le inadempienze gravi, ed in caso di recidiva, il Comune si riserva più severe

PER IL COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA

IL CONCESSIONARIO

Il SINDACO  
- Samuel Valentini -

- ..... -

misure da adottarsi di volta in volta o il ricorso a quanto previsto dall'art. 12  
(risoluzione del contratto). -----

#### **Art. 16 - Contenzioso**

Tutte le controversie che insorgessero relativamente all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto sono possibilmente definite in via bonaria tra il Segretario comunale ed il contraente. Nel caso di esito negativo dei tentativi di composizione di cui al paragrafo precedente, dette controversie sono delegate al giudizio dell'autorità giudiziaria ordinaria. Si esclude in termini tassativi il ricorso alla procedura arbitrale per la soluzione delle eventuali controversie insorte. -----

Il conduttore dichiara che nei suoi confronti non ricorrono cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione secondo la normativa vigente. -----

#### **Art. 24 - Spese contrattuali**

Le spese inerenti e conseguenti, al presente atto sono a carico del conduttore, senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune. -----

#### **Art. 25 - Richiami normativi**

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto per la gestione delle relative attività si rinvia a quanto indicato nella normativa di settore. -----

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

In fede di quanto sopra, il presente contratto redatto in duplice copia, su numero dieci fasciate complete e fin qui della undicesima, viene firmato dai contraenti, come segue:  
Letto, accettato e sottoscritto.

PER IL COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA

IL CONCESSIONARIO

Il SINDACO  
- Samuel Valentini-

- ..... -

PER IL COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA

IL CONCESSIONARIO

Il SINDACO  
- Samuel Valentini-

- ..... -

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti, di comune accordo, approvano specificatamente gli articoli 3, 5, 6, 7 e 13 (durata – responsabilità – cessione - recesso - revoca), 15 (penali), e 16 (contenzioso).

PER IL COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA

IL CONCESSIONARIO

IL SINDACO  
- *Samuel Valentini* -

- ..... -

PER IL COMUNE DI VILLE D'ANAUNIA

IL CONCESSIONARIO

IL SINDACO  
- *Samuel Valentini* -

- ..... -