

## COMUNE DI COMO

SCHEMA ATTO DI CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO DENOMINATO " LIDO DI VIALE GENO" SITO IN COMO VIALE GENO N. 13 ALLA.....

(ex art. 58, c. 6, del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008 e s.m.i. e dell' art. 3bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001 e s.m.i.)

L'anno 2019 (duemiladiciannove) il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) in Como, nella Sede Comunale

## TRA I SIGNORI

- ....., nato a ..... il .....  
1, Dirigente del Settore Patrimonio del Comune di Como, il quale interviene al presente atto in nome e per conto del predetto Comune, autorizzato a rappresentarlo ai sensi dell' art. 107, comma 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000 n° 267 e dell' art. 107 del vigente Statuto del Comune di Como, avente sede legale in Via Vittorio Emanuele II° n° 97, codice fiscale n°80005370137

## E

- ....., nato a ..... il .....  
codice fiscale , il quale interviene al presente atto in rappresentanza della .....  
....., con sede legale in....., codice fiscale n° .....  
....., nella sua qualità di legale rappresentante della stessa;

## PREMESSO

- Che il Consiglio comunale con deliberazione n. 23 del 13 aprile 2018 di approvazione del *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2018 e triennio " 2018/2019/2020"* , ha ritenuto di avvalersi del disposto normativo di cui all' art. 58 del D.L. n. 112/08 e all' art. 3 bis del D.L. n. 351/, prevedendo la valorizzazione, fra gli altri del lido di Viale Geno e

- dando mandato alla Giunta comunale, perché proceda alla fissazione di idonei criteri attuativi;
- Che la Giunta comunale, con deliberazione n. 12 del 24 gennaio 2019 ha approvato i criteri di valutazione da porre a fondamento del bando per la *concessione di valorizzazione* dell' immobile in oggetto;
  - Che con determinazione dirigenziale n.... del...sono stati approvati i documenti di gara e lo schema della presente concessione;
  - Che, conseguentemente, è stata esperito il bando per la concessione del complesso immobiliare di cui trattasi e, come da verbale della Commissione di gara del ..... è risultata aggiudicataria provvisoria la Società/ditta .....
  - Che, esperite le verifiche di legge, con determinazione del Dirigente del Settore Patrimonio n. .... di Registro Generale del giorno ..... 2019, esecutiva ai sensi di Legge, agli atti del Comune di Como, si è stabilito di aggiudicare in via definitiva alla Società ..... la gara per la concessione del compendio immobiliare ad siti in V.le Geno n° e di procedere conseguentemente alla formalizzazione del rapporto contrattuale;

**Tutto ciò premesso:**

tra il Comune di Como e la Società/ditta ..... , come sopra rappresentati

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**Articolo 1: Premesse**

1. Le premesse, i documenti richiamati e quelli allegati nel presente contratto formano parte integrante e sostanziale del contratto medesimo.
2. Sono richiamati in particolare nel presente atto:
  - a. Avviso di gara, pubblicato a termini di legge e relativa documentazione allegata

- b. Proposta progettuale presentata dall' aggiudicatario in sede di gara (comprensivo di Relazione sintetica, Programma di valorizzazione, Piano di Gestione, Cronoprogramma, Aspetti economici e finanziari della proposta);
- c. Offerta economica presentata dall' aggiudicatario in sede di gara (comprensiva di misura del canone; durata della concessione; piano economico finanziario).

## Articolo 2: oggetto della concessione

1. Il Comune di Como, di seguito definito Ente concedente, a mezzo del proprio legale rappresentante, concede in uso al Concessionario il compendio immobiliare di cui all' oggetto, per la valorizzazione ed utilizzazione del medesimo a fini economici – ad uso bar/ristorante e stabilimento balneare.

Detto compendio risulta meglio individuato, con contorno in tinta verde (intero compendio) e in tinta rosa (fabbricati), nella planimetria allegata sotto la lettera “ A” al presente provvedimento, composto da:

- Due corpi di fabbrica, di un piano fuori terra ciascuno, destinati a sala bar – ristorante e a cabine – servizi e spogliatoi;

Si evidenzia che la rappresentazione in pianta del complesso oggetto del presente contratto, non corrispondente perfettamente alla situazione di fatto, comunque nota al Concessionario, sarà oggetto di regolarizzazione da parte del medesimo, come specificato appresso.

2. E' escluso dal presente contratto, dovendo essere regolato da diversa concessione demaniale lacuale, l' utilizzo delle aree dei due pontili su palafitte, evidenziate in giallo nella planimetria “ A” , per le quali dovrà essere richiesta apposita concessione demaniale;

3. Il compendio oggetto della presente concessione è parte del patrimonio indisponibile del Comune di Como e, in quanto tale, i relativi rapporti sono regolati dalle norme richiamate dal presente atto e dalla disciplina pubblicistica; si evidenzia inoltre che l' area oggetto della concessione è sottoposta a vincolo paesaggistico.

4. La Concessionaria da atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica dell' immobile oggetto della concessione e, in particolare, copia dell' Attestato di Certificazione

Energetica Codice identificativo n. 13075 – 001576/13 registrato il 01 agosto 3013 e valido fino al 31 luglio 2023.

### Articolo 3 – obblighi del concessionario

Il Concessionario, avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell' Immobile, accetta e si impegna, in unico contesto, causale ed economico, a:

- garantire l' apertura del lido, con esercizi a servizio del medesimo, per la stagione estiva 2019 nel rispetto delle normative vigenti per le attività avviate; sarà cura ed onere del Concessionario l' esecuzione degli interventi minimali necessari per l' avvio dell' attività, nonché verificare le modalità di apertura dell' esercizio in considerazione degli interventi da eseguire sulla struttura secondo quanto previsto al successivo art. 9, garantendo lo svolgimento della stessa in condizioni di sicurezza per l' utenza; dovrà in particolare stabilire a sua cura e discrezione le modalità di detta fruizione in relazione all' attivazione del cantiere;
- Dare avvio agli interventi previsti nella proposta progettuale secondo le tempistiche riportate nella medesima, fermo restando che tutte le opere (edilizie, impiantistiche e quant' altro) dovranno essere concluse entro e non oltre il mese di maggio 2020, con acquisizione delle relative certificazioni e documentazioni a termini di legge, comprese tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell' attività, al fine di garantire l' apertura del complesso a regime, secondo la proposta di gara, per la stagione 2020. Eventuali proroghe dei suddetti termini potranno essere concesse dall' amministrazione esclusivamente sulla base di giustificati motivi, dovuti a fatti estranei alla volontà del concessionario.
- Realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi necessari alla riconversione e riqualificazione in conformità alla proposta progettuale oggetto di offerta e nell' ammontare degli investimenti previsti dalla

- proposta stessa, così come dettagliati nella Relazione Tecnico Progettuale, prodotta in sede di gara assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica al riguardo;
- Pagare il canone di concessione nella misura e con le modalità di cui al successivo art. 7.
  - provvedere alla regolarizzazione catastale del complesso, un volta terminati i lavori;
  - Provvedere, a far data dalla stipula della presente convenzione, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria totale responsabilità, alla custodia, vigilanza, manutenzione ordinaria e straordinaria del compendio e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, alla agibilità e all' uso dello stesso;
  - Utilizzare l' immobile per tutta la durata della concessione in conformità all' uso previsto dal presente bando e dalla proposta progettuale;
  - Svolgere le attività previste in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
  - Garantire che i progettisti e le imprese esecutrici dei lavori, di comprovata esperienza, siano in possesso dei requisiti stabiliti dalla legislazione vigente in materia;
  - Trasmettere tempestivamente all' amministrazione comunale la documentazione attestante la conclusione dei lavori e il collaudo delle opere realizzate, da effettuarsi a sua totale onere e cura, così come meglio specificato nel successivo art.16;
  - Osservare, durante la vigenza della concessione, tutte le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro di cui al D.lgs n. 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni. Il Comune rimarrà comunque estraneo ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il concessionario e i terzi a qualsiasi titolo e, in particolare, ai rapporti con le imprese esecutrici degli interventi, con obbligo a carico del concessionario

di manlevare e tenere integralmente indenne il Comune di Como da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte delle imprese o di terzi.

Parimenti il Comune di Como sarà tenuto indenne in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall' immobile, anche ai sensi dell' art. 2051 c.c. e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della concessione

- Disporre il riutilizzo o lo smaltimento di eventuali materiali e beni mobili ancora presenti negli edifici e negli spazi oggetto della concessione, previa comunicazione al Comune concedente
- considerato il contesto di particolare pregio nel quale è inserito il complesso Lido, è fatto divieto di un utilizzo, in particolare nelle ore serali e notturne, che determini inquinamento acustico al di sopra dei livelli consentiti.

#### Articolo 4: consegna del bene

1. L'Immobile viene consegnato al Concessionario per le finalità di cui al precedente Art. 2 e successivo Art. 6 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, compresi i vincoli citati sempre all' art. 2, punto 3, nonché le prescrizioni e le modalità di trasformazione di cui agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

2. Il Concessionario dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell'Immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo, nonché dei luoghi oggetto della concessione.

3. Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'Immobile dal punto di vista energetico, nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia, ivi compresi il D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. e il D.M. n.37/2008.

4. Il Concessionario rinuncia ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte del Comune e ad ogni azione nei confronti dello stesso per eventuali vizi o difetti dell'Immobile, manlevando e tenendo indenne il Comune stesso da ogni responsabilità e/o onere al riguardo.

5. Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente concessione, il Concessionario assume la responsabilità di custode del bene. Alla cessazione della concessione, il Concessionario dovrà restituire l'Immobile, in buono stato di conservazione e in ogni caso, idoneo allo svolgimento delle attività economiche di cui al successivo Art. 6.

#### Articolo 5: disciplina del rapporto concessorio

1. Espressamente e tassativamente esclusa qualsiasi, anche implicita, traslazione di potestà pubbliche, il rapporto di concessione che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 bis del D.L. n. 351/2001 conv. con mod e int. dalla L. n. 410/2001 e s.m.i., e relative finalità, viene qui ad instaurarsi tra il Comune di Como ed il Concessionario, è disciplinato dal presente atto e, per quanto qui non espressamente previsto, dalla normativa speciale di gara di cui alle Premesse, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche ed integrazioni.

2. Alla presente concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 50 del 18/04/2016, recante il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2014/23/UE e 2014/24/UE, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.

3. Fermo quanto sopra la Concessionaria si dichiara edotta del fatto che, trattandosi di immobile facente parte del patrimonio indisponibile del Comune, il presente rapporto è regolato dalla disciplina pubblicistica, alla quale si fa riferimento per quanto non previsto nel presente atto.

#### Articolo 6: utilizzo dell' immobile

1. Il compendio concesso dovrà essere utilizzato esclusivamente ad uso lido bar e ristorante con servizi annessi e con divieto di qualsiasi altra destinazione, che non sia meramente accessoria alle principali così come delineate.

2. La Concessionaria dovrà individuare gli spazi adibiti alle singole destinazioni, dandone comunicazione all' Ente concedente, al quale dovrà essere fornita, altresì, copia del contratto stipulato qualora parte dell' esercizio non venga gestito direttamente ma venga dato in gestione a terzi. Resta inteso che faranno

capo alla Concessionaria tutte le responsabilità e gli obblighi di legge in relazione alle attività esercitate nel complesso.

3. La presente concessione è strettamente personale e non è cedibile sotto qualsiasi forma, pena la decadenza della stessa; tutte le attività che si svolgono nel compendio dovranno far capo alla Concessionaria, fatto salvo quanto previsto al precedente comma 2.

#### Articolo 7: canone di concessione

1. Il canone annuo di concessione è stabilito in € . .....= (.....), così come offerto dal concessionario in sede di gara. Lo stesso dovrà essere versato in trimestralità anticipate secondo le scadenze previste nel ruolo predisposto dal competente Ufficio.;

2. Detto canone sarà aggiornato, a far tempo dal secondo anno di concessione nella misura del 100% della variazione indice ISTAT FOI.;

3. La mancata corresponsione anche di una sola annualità del canone di cui al precedente comma 1, nei termini ivi indicati comporterà l' automatica pronuncia di decadenza dalla concessione.

4. In ragione della ridotta remuneratività iniziale, nonché degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, fino al termine del periodo di 12 mesi decorrenti dalla stipula del presente contratto e a prescindere dalla effettiva durata dell' iter progettuale, autorizzatorio e di realizzazione delle opere, il canone sarà pari al 10% del canone offerto in sede di gara, mentre, successivamente alla scadenza del suddetto periodo, non prorogabile in alcun modo, e per tutta la durata della concessione il canone dovrà essere corrisposto nella misura integrale offerta in sede di gara.

#### Articolo 8: durata della concessione

1. La concessione ha la durata di anni ....., con decorrenza dal giorno ..... e scadenza, senza necessità di disdetta alcuna il giorno .....

2. Alla scadenza della concessione, sia essa naturale o dovuta a decadenza o revoca, la Concessionaria dovrà lasciare l' immobile concesso libero da

persone e cose in buone condizioni manutentive e, comunque, come meglio specificato al successivo art. 25, fermo restando che le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario resteranno acquisite al patrimonio del Comune senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli art. 1592 e 1593 c.c. e il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune stesso.

#### Articolo 9: modalità e tempi di realizzazione degli interventi

1. Il Concessionario si obbliga a realizzare, a proprie integrali cure e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità e nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche, vigenti nonché delle disposizioni di tutela gravanti sull' immobile, tutti gli interventi e le connesse opere previste dalla Proposta progettuale presentata in sede di gara. Nel presente atto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per la riqualificazione e riconversione dell'Immobile, nulla escluso ed eccettuato e compresa anche la predisposizione a cura e spese del Concessionario della progettazione definitiva e/o esecutiva, verranno, per brevità e complessivamente, indicate come gli "Interventi".

2. Rimane sempre ad esclusivo onere e cura del Concessionario e si intende far parte ad ogni effetto degli Interventi, la esecuzione di ogni adeguamento ed intervento comunque necessitato:

i) dallo stato dell'Immobile;

ii) dalle scelte risultanti dalla progettazione definitiva e/o esecutiva;

iii) dalle prescrizioni di cui al successivo comma 6);

iv) dalla più opportuna e migliore esecuzione degli Interventi medesimi, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 7).

3. Il Concessionario assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta, ivi compreso il nulla osta della Soprintendenza e l' autorizzazione paesaggistica, occorrenti per l'esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti e modifiche di cui al successivo comma 6) e per l'esercizio delle "Attività Economiche", per tali intendendosi le attività previste nel Piano di gestione presentato in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Concessionario la

possibilità di iniziare i lavori e/o le attività economiche, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni occorrenti.

4. Il Concessionario si impegna a predisporre, nei tempi e modi previsti dalla normativa vigente, gli aggiornamenti catastali che si rendessero necessari al bene affidato in concessione, anche in ragione della realizzazione della proposta progettuale presentata, provvedendo altresì all'aggiornamento della mappa catastale per le parti non conformi, e a depositarla a propria cura e spese, previa verifica da parte del Comune di Como, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente e a fornirne copia al Comune stesso in formato cartaceo e digitale. Nel contempo il Concessionario dovrà provvedere anche alla rettifica delle incoerenze presenti negli atti catastali già depositati al momento della sottoscrizione della concessione;

5. Gli Interventi saranno realizzati dal Concessionario anche avvalendosi di imprese terze in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni, come da impegni assunti dal medesimo Concessionario in sede di gara, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente ed interamente a carico del Concessionario. Gli Interventi dovranno concludersi entro e non oltre il mese di maggio 2020, secondo la tempistica illustrata in dettaglio nel cronoprogramma compreso nella Proposta progettuale presentata in sede di gara.

6. Laddove le autorizzazioni acquisite in relazione agli interventi da effettuarsi contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli stessi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate ed attuate dal Concessionario.

7. Eventuali varianti e modifiche di dettaglio e comunque non essenziali che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Concessionario riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte previo consenso del Comune e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata e nell'ammontare del canone. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo ad esito del conseguimento da parte del Concessionario delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti.

8. Al progressivo realizzarsi degli Interventi, l'oggetto della concessione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera,

addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Concessionario si intenderà oggetto della presente concessione.

9. Eseguiti gli Interventi, l'Immobile potrà e dovrà essere utilizzato dal Concessionario, fino alla scadenza e/o cessazione della presente concessione, ai soli fini dello svolgimento delle attività come specificate nel presente atto e descritte nella Proposta progettuale.

#### **Articolo 10: progetto tecnico**

1. Tutti gli interventi previsti nella proposta progettuale dovranno essere eseguiti in conformità alle normative regolanti l' esecuzione di opere edilizie ed impiantistiche;

2. In relazione al programma di manutenzione ordinaria e straordinaria volto a garantire il mantenimento dell' efficienza funzionale e della sicurezza dell' immobile nel corso della concessione lo stesso dovrà essere eseguito nei modi e tempi previsti nel progetto presentato in sede di gara. Al competente Ufficio tecnico comunale dovrà essere inviata annualmente relazione sugli interventi eseguiti;

3. L' unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto in cui si trova, rimanendo a carico dell' aggiudicatario la richiesta e l' ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l' uso, senza che l' aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Como e di altri Enti pubblici.

4. L' aggiudicatario non potrà avanzare nei riguardi del Comune, pretese, a qualsiasi titolo, o richieste di risarcimento, per il mancato ottenimento delle autorizzazioni/licenze/concessioni occorrenti per l' uso proposto.

5. Il Comune si riserva, anche mediante periodici sopralluoghi, di verificare l' andamento dei lavori e la corretta esecuzione degli stessi.

#### **Articolo 11: esecuzione di interventi funzionali alla Concessionaria**

1. Oltre agli interventi di cui sub 10) la Concessionaria, nel corso della durata della concessione, potrà essere autorizzata dal Comune di Como, su specifica istanza, a realizzare, a propria cura e spese, quegli interventi, sia di carattere

edilizio sia di carattere tecnologico, necessari per il raggiungimento delle finalità previste dal precedente art. 6, o indispensabili per sopravvenute disposizioni di legge.

2. Prima di dar corso alla esecuzione degli interventi di cui al precedente comma 1 la Concessionaria, dovrà ottenere l'assenso all'esecuzione degli stessi da parte dei competenti uffici comunali : Patrimonio e Opere pubbliche e, laddove la natura degli interventi lo preveda, dovrà presentare apposito progetto, a firma di tecnico abilitato, all' U.T.C.-Edilizia Privata, ai sensi dell'ottenimento del titolo edilizio, ai sensi della vigente normativa in materia.

#### **Articolo 12: progetto di utilizzo dell' impianto**

La Concessionaria si impegna ad utilizzare l'impianto in conformità al progetto di utilizzo presentato in sede di gara, rispettando lo stesso in tutti i suoi aspetti.

In relazione a quanto sopra dovrà essere prodotta annualmente relazione al Comune concedente attestante l'attività svolta e la rispondenza della stessa agli impegni assunti.

#### **Articolo 13: manutenzione ordinaria e straordinaria**

1. Per tutta la durata della concessione la Concessionaria dovrà provvedere, con la diligenza del buon padre di famiglia, ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del compendio oggetto di concessione, che dovessero rendersi necessarie anche se non inizialmente previste nel piano presentato in sede di gara, ivi compreso tutto quanto afferente agli impianti tecnologici, affinché il compendio concesso risulti in ogni momento in soddisfacenti condizioni di efficienza e decoro.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria dovranno essere comunicati (quelli di manutenzione ordinaria) ovvero autorizzati preventivamente dal Comune (quelli di manutenzione straordinaria).

3. Ove si rendano necessari lavori urgenti ed indifferibili, il Concessionario potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione, anche mediante PEC, fax, telegramma o trasmissione telematica, al Comune.

4. Il Concessionario non ha e non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte del Comune, oltre che per l'esecuzione degli Interventi, la gestione delle Attività Economiche e le attività di manutenzione, anche per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite con riferimento all'Immobile, si riterranno comunque inseparabili dal medesimo.

#### Art. 14: responsabilità del Concessionario per e nell' esecuzione degli interventi

1. Il Concessionario, manlevando espressamente il Comune concedente da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dal Concessionario), tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

2. Il Comune concedente rimarrà comunque estraneo ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Concessionario di manlevare e tenere integralmente indenne il Comune da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dalla stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

3. Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli Interventi, rimanendo in ogni caso il Comune sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario stesso.

#### Art. 15: vigilanza sull' avanzamento dei lavori

1. L'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi potranno essere soggetti a verifiche da parte del Comune, ai fini dell'accertamento:

i) della conformità degli stessi ai Progetti (con tale termine indicandosi sia gli elementi progettuali compresi nella documentazione di gara e nella Proposta progettuale in sede di gara, sia la progettazione definitiva e/o esecutiva predisposta e realizzata a cura del Concessionario, a termini del precedente Art. 9, comma 1);

ii) del rispetto della tempistica illustrata in dettaglio nel cronoprogramma di cui alla Proposta progettuale presentata in sede di gara;

iii) della permanente legittimità e integrità giuridica e di fatto degli Interventi e dell'Immobile.

2. Ai fini di cui al precedente comma 1), il Concessionario dovrà trasmettere al Comune copia su supporto cartaceo e digitale del progetto definitivo e/o esecutivo debitamente approvati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera.

3. Il Concessionario dovrà, inoltre, consentire e rendere agevoli, a pena di decadenza, i sopralluoghi che gli incaricati del Comune - con preavviso di almeno 5 giorni - dovessero ritenere opportuni e necessari.

#### Art. 16: ultimazione degli interventi

1. Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente Art. 9, comma 7), il Concessionario sarà tenuto a trasmettere al Comune la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli Interventi, tra cui, a titolo meramente semplificativo:

a) le certificazioni di collaudo statico, ove del caso;

b) tutte le certificazioni di conformità impiantistiche ed energetiche previste dalla normativa di settore;

c) la scheda tecnica di "progetto as built", unitamente alle schede e alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite;

d) le certificazioni di agibilità.

Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano ad integrale ed esclusivo carico del Concessionario.

2. Il Comune concedente si riserva, anche in contraddittorio con il Concessionario, l'esame della documentazione di cui al punto precedente,

verificando che gli Interventi siano corrispondenti ai Progetti e funzionali allo svolgimento delle Attività Economiche.

Le operazioni di verifica e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione e verbalizzazione (di seguito, "il Verbale di Verifica").

3. In ogni caso il Concessionario, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti del Comune alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 Cod. Civ. .

4. Contestualmente all'avvio delle Attività Economiche, ad Interventi ultimati, il Concessionario procederà a redigere, in contraddittorio con il Comune, apposita elencazione dei beni mobili strettamente connessi allo svolgimento delle attività medesime, suddivisa per tipologie, da sottoporsi ad espressa approvazione da parte del Comune. Eventuali modifiche/integrazioni all'elenco da parte del Concessionario dovranno essere comunicate formalmente al Comune ai fini della necessaria approvazione.

#### Art. 17: mancato ottenimento delle autorizzazioni – mancato rispetto dei termini e delle modalità di realizzazione degli Interventi

1. Nell'eventualità che per qualsiasi ragione anche legata al rilascio di approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta, gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro i termini stabiliti dagli Art. 3 e Art 9, comma 5, il Comune avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione, ovvero, su richiesta del Concessionario, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 12 (dodici) mesi, per provvedere, trascorso infruttuosamente il quale la concessione si intenderà "ipso iure" decaduta. Nulla sarà dovuto al Concessionario, che scaduto il termine di proroga di cui sopra, provvederà a riconsegnare l'Immobile con le modalità indicate al successivo Art. 25, libero da persone e cose, fermo restando quanto previsto dal successivo art. 18, comma 1).

2. Nelle evenienze di cui al precedente comma 1), nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Concessionario, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento delle approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti ed indifferibili che il Concessionario abbia

dovuto realizzare, previa espressa autorizzazione del Comune e preventiva valutazione di congruità da parte dello stesso Comune dei relativi costi.

3. Ove le evenienze di cui al precedente comma 1 siano imputabili a fatto e colpa del Concessionario, il Comune, ferma la risarcibilità dell'eventuale ulteriore danno, avrà diritto di incamerare la cauzione di cui al successivo Art. 21.

4. Nell'ipotesi in cui, ad esito delle verifiche di cui al precedente Art. 16, gli Interventi realizzati non risultino conformi al progetto esecutivo approvato, il Concessionario dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine stabilito dal Comune in ragione delle circostanze, pena la decadenza "ipso iure" della presente concessione, con incameramento integrale della cauzione di cui al successivo Art. 21, oltre all'eventuale ulteriore risarcimento del danno.

#### **Art. 18: acquisizione delle opere realizzate**

1. Fermo quanto previsto dai successivi Artt. 26 e 27, alla scadenza o cessazione per qualsiasi motivo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di cui agli Artt. 17, punti 1) e 4), 26, 27 e 28, il Comune acquisirà, senza alcun compenso o rimborso, "ipso iure" tutte le opere realizzate senza che il Concessionario, o qualsiasi terzo, anche avente causa del Concessionario, fatto salvo quanto previsto dal precedente Art. 17, comma 2), possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo, di ciò essendosi altresì tenuto conto nella determinazione della misura del canone e delle facoltà e diritti riconosciuti al Concessionario.

#### **Articolo 19: spese di riscaldamento, luce, acqua e gas**

Al Concessionario faranno capo tutti gli oneri e le spese relativi alla gestione degli impianti idrico-termico-sanitario-elettrico, quelli per la fornitura dell' energia necessaria per il riscaldamento del compendio e dell' acqua calda, per la fornitura dell' acqua e della energia elettrica, nonché tutte le spese afferenti ad altre eventuali utenze e forniture.

In relazione a dette forniture il Concessionario dovrà provvedere a stipulare appositi contratti con le ditte fornitrici.

**Art. 20: svolgimento delle attività economiche – custodia e vigilanza  
responsabilità del concessionario**

1. Il Concessionario si obbliga ad esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le Attività Economiche secondo gli standard di qualità richiamati nel Piano di gestione presentato in sede di gara.

2. Il Concessionario accetta che gli utilizzi dell' immobile debbano essere conformi e compatibili con le prescrizioni e le procedure previste dagli strumenti urbanistici della Città di Como e con gli altri atti di pianificazione e programmazione degli Enti territorialmente competenti.

3. Nello svolgimento delle Attività Economiche, il Concessionario, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne il Comune da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di decadenza, ad osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

4. Nello svolgimento delle Attività Economiche e nell'esecuzione della presente concessione, il Concessionario opererà in modo non discriminatorio e si presenterà in modo tale da far sempre constare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità del Comune alle medesime.

5. Il Concessionario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a cose e/o persone che dovessero eventualmente verificarsi in relazione alle Attività Economiche oggetto della presente concessione, rimanendo in ogni caso il Comune sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Concessionario, che terrà sempre indenne il Comune da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.

6. Il Concessionario dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale, connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o indirettamente, ed anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto concessorio e alle quali, in ogni caso, il Comune è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.

7. Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del Concessionario al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con

gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a carico del Concessionario tasse e imposte locali e nazionali gravanti sull'immobile.

8. Il Concessionario si impegna, a pena di decadenza della concessione, ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica del bene concesso in uso, con le modalità di cui al Piano di gestione presentato in sede di gara.

9. Il Concessionario è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e vigilanza dell'immobile e delle attività ivi svolte. Il Concessionario sosterrà ogni onere ed incombenza necessari, per legge e comunque per buona prassi degli affari, al riguardo, rimanendo direttamente responsabile in caso di carente o mancata sorveglianza.

#### **Articolo 21: deposito cauzionale**

1. Il concessionario consegna a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla presente concessione, ivi compresa la corretta esecuzione degli interventi proposti e il pagamento del canone:

- Polizza fideiussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa, per il periodo di 48 mesi dalla sottoscrizione della concessione, di importo pari al 10% della somma risultante dall' ammontare degli investimenti previsti per l' esecuzione degli interventi, che potrà essere svincolata solo a seguito dell' intervenuta ammissibilità del collaudo delle opere realizzate;
- Una seconda cauzione definitiva per la durata della concessione, sempre mediante polizza fideiussoria, nella misura del 10% del canone offerto moltiplicato per la durata della concessione.
- Dette cauzioni vengono costituite mediante polizze fideiussorie bancarie o di primarie compagnie assicurative e saranno svincolate come più sopra specificato; dette polizze prevedono il pagamento a prima richiesta, senza l' onere della preventiva escussione di cui all' art. 1944 c.c., la rinuncia altresì alle eccezioni di cui all' art. 1945 c.c. nonché ad eccepire la decorrenza dei termini previsti dall' art. 1957 Cod. Civ., comma 2 nonché l' operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune ed ogni altra clausola stabilita dagli Uffici a garanzia dell' Amministrazione Comunale.

2. In caso di inadempimento delle obbligazioni assunte in esecuzione della presente concessione, ivi comprese quelle relative ai lavori di messa a norma e manutenzione, da parte della Concessionaria il Comune potrà rivalersi sulla cauzione, salva e impregiudicata ogni altra azione volta al recupero di quanto spettante e al risarcimento degli eventuali danni patiti e patienti.

#### Articolo 22: responsabilità della Concessionaria

1. La Concessionaria è responsabile per i danni, a persone o a cose, eventualmente arrecati, nell' esercizio della propria attività, per fatto proprio o dei suoi dipendenti o collaboratori e, a tale riguardo, si impegna a tenere indenne il Concedente da ogni pretesa avanzata da terzi in merito, mediante accensione di apposite polizze, come da successivo art. 23.

2. L' Ente concedente non risponde per danni in genere, diretti e indiretti, ad opera di terzi e comunque non risponde per danni provocati a mobili, merci e documenti.

#### Articolo 23: coperture assicurative

1. Contestualmente alla stipula del presente atto, il Concessionario provvede a consegnare al Comune un' adeguata polizza assicurativa, sottoscritta con primaria compagnia assicuratrice contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza costituente l' immobile oggetto di concessione per un importo comunque non inferiore a € 2.000.000,00=;

2. Il Concessionario, prima di dare avvio ai lavori di cui al precedente Art. 9, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere al Comune, a copertura, durante l'esecuzione degli Interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale - compreso incendio - dell'immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore attuale dell'immobile.

3. Il Concessionario, conclusi gli Interventi e prima di dare avvio alle Attività Economiche, dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con altre

analoghe, connesse alle medesime Attività Economiche, a copertura, per tutta la residua durata della concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell'Immobile, nonché di perimento totale o parziale - compreso incendio - eventi accessori, anche di tipo catastrofe, nulla escluso né eccettuato dello stesso Immobile, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile rifunzionalizzato. Detto massimale sarà incrementato dal Concessionario, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

Dette polizze dovranno prevedere la liquidazione del risarcimento direttamente al Comune di Como proprietario, fermo restando che, ove il valore da risarcire ecceda i singoli massimali coperti dalla polizza, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico della Concessionaria

4. La Concessionaria terrà inoltre sollevato ed indenne il Comune di Como sia per i rischi summenzionati sia per i danni verso terzi che, a qualunque titolo, derivassero in conseguenza dell' attività svolta nella struttura comunale.

#### Art. 24: accertamenti periodici

Il Comune potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare e pena la decadenza della concessione:

I) l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi, anche in base al cronoprogramma, mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno 5 giorni;

II) che le Attività Economiche siano svolte in conformità al Piano di Gestione presentato in sede di gara e, più in generale, che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente atto;

III) che gli interventi manutentivi di cui al precedente Art. 13, siano puntualmente e diligentemente eseguiti;

IV) che il Concessionario abbia provveduto a sottoscrivere ed aggiornare le polizze assicurative di cui al precedente Art. 24.

#### Art. 25: riconsegna dell' immobile

1. Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, ivi comprese le ipotesi di decadenza, revoca e recesso di cui ai successivi Artt. 26, 27 e 28, l'immobile concesso in uso ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità del Comune di Como, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, siano esse comprese, o meno, negli Interventi. A tale momento l'immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Concessionario, dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma. All'atto della ripresa in consegna il Comune, redigendo verbale in contraddittorio con il Concessionario, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

2. Si intendono esclusi dalla riconsegna dell'immobile e potranno, pertanto, tornare nella piena disponibilità del Concessionario, esclusivamente i beni mobili strettamente connessi alla gestione delle Attività Economiche oggetto della presente concessione, come elencati ai sensi del precedente Art. 16, comma 4). Il concessionario provvederà alla rimozione di detti mobili nei termini previsti per la riconsegna dell' Immobile.

3. Nel caso di ritardata riconsegna dell' immobile alla scadenza naturale o anticipata è dovuta un' indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, fatto salvo il risarcimento dell' eventuale maggior danno e fermo restando il diritto del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell' immobile.

#### Art. 26: decadenza

1. La presenta concessione s' intenderà senz' altro decaduta in caso di scioglimento o cessazione della Società concessionaria, ovvero di cessione parziale o totale a terzi, fatto salvo l' affitto del bar/ristorante da parte del Concessionario, del compendio immobiliare in parola a qualsiasi titolo effettuata.

2. Il Comune avrà titolo a dichiarare la decadenza del Concessionario dalla presente concessione nei seguenti casi:

a) nelle ipotesi individuate al precedente Art. 17;

- b) nelle ipotesi di violazione degli obblighi di cui ai precedenti Artt. 14 e 20;
- c) qualora non vengano sottoscritte ed aggiornate le polizze assicurative di cui al precedente Art. 23;
- d) qualora il Concessionario rimanga inadempiente al pagamento del canone di concessione infruttuosamente decorso il termine di giorni 30 dalla scadenza del termine indicato nella diffida al pagamento inviata dal Comune;
- e) nelle ipotesi di impedita vigilanza di cui ai precedenti Artt. 15 e 24;
- f) qualora venga riscontrata l'omissione della manutenzione e/o il mancato adeguamento alla normativa sopravvenuta del bene concesso in uso;
- g) qualora non vengano reintegrate le fidejussioni ovvero non vengano prorogate, rinnovate o costituite per l'intera durata della presente concessione ai sensi del precedente Art. 21;
- h) qualora il Concessionario venga sottoposto a procedure fallimentari o concorsuali;
- i) qualora il Concessionario si sia macchiato di una delle attività illecite di cui agli artt. 169 e ss. del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i;
- j) nelle ipotesi di esito positivo delle informazioni "antimafia";
- l) in caso di gravi infrazioni alle norme di legge e del presente atto

3. Nelle ipotesi di decadenza di cui al precedente comma 2), il Comune, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Concessionario per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, verrà emesso provvedimento di decadenza, Salvi i diritti ad esso competenti, compresi i danni diretti ed indiretti.

4. Nelle predette ipotesi di decadenza, con esclusione delle previsioni di cui al precedente Art. 17, comma 1), il Concessionario sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari alla cauzione di cui al precedente Art. 21, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

#### Art. 27: revoca

1. Fermo quanto previsto dal precedente Art. 17, comma 1), il Comune potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

2. In tale caso sarà dovuto al concessionario l' indennizzo di cui all' art. 21-quinquies, comma 1-bis della legge 241/90 e s.m. e i.

3. Disposta la revoca, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 25, senza che possa vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.

#### **Art. 28: recesso del Concessionario**

1. Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima che siano decorsi 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del presente atto.

2. Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima del termine di cui al precedente comma 1), il Comune, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto ad incamerare, a titolo di penale, le cauzioni di cui al precedente Art. 21.

3. Ove, successivamente, il Concessionario intenda recedere dalla presente concessione, dovrà dare al Comune un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione di cui al precedente Art. 21, di un importo pari a due (2) volte il canone annuo di concessione di cui al precedente Art. 7, comma 1, sempre ferma la risarcibilità dell' ulteriore danno.

4. Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, con le modalità stabilite al precedente Art. 25, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

#### **Art. 29: controversie**

Tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente concessione saranno deferite al competente Giudice del Foro di Como.

#### **Art. 30: spese accessorie ed oneri per la stipula**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Concessionario.

**Articolo 31: domicilio e rappresentanza della Concessionaria**

1. La Concessionaria elegge, per ogni effetto della presente concessione, domicilio in Como, viale Geno n° 14.
2. Qualsiasi variazione del domicilio sarà opponibile all' Ente proprietario soltanto per il tempo successivo alla sua comunicazione in forma scritta.

**Art. 32: comunicazioni**

Tutte le comunicazioni dovranno - a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità - essere eseguite per iscritto a mezzo PEC ai seguenti indirizzi e recapiti:

(per il Comune) .....

(per il Concessionario) .....

p. Il Comune di Como

p. La Concessionaria

