

## CONVENZIONE PER LA “GESTIONE IN CONCESSIONE DEL FABBRICATO DI VAL DI BERTONE E DELLA VALLE, ANNI 2020 – 2025”

Tra il Comune di Caino, di seguito anche “Comune” o “Concedente”, rappresentato da \_\_\_\_\_, con sede in Via Villa Mattina n. 9 ,  
25070 Caino (BS) – C.F. \_\_\_\_\_, P.IVA  
\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, con sede in via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_ (CAP) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) di seguito anche “Concessionario”  
rappresentata dal sig. \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

Premesso che:

- L'Amministrazione Comunale, nell'anno 2014, aveva avviato un progetto di rivalorizzazione della Val di Bertone, area naturalistica di pregio e con apprezzabile ricettività turistica, in modo da consentire una maggiore fruibilità e garantire maggiore sicurezza dell'area agli utenti al fine di costituire un punto di incontro e di socializzazione per tutti i cittadini, affidando la gestione in concessione di un fabbricato di proprietà realizzato in Val Bertone e di un tratto di Valle, compresa la strada di accesso tramite procedura ad evidenza pubblica;
- La concessione ha raggiunto la sua scadenza;
- È volontà dell'Amministrazione Comunale di rinnovare il suddetto progetto mantenendo, sviluppando ed ampliando gli obiettivi originari, al fine di mantenere vivo l'interesse per la suddetta area;
- L'immobile in legno, realizzato nella zona della pineta affinché potesse costituire presidio utilizzabile da volontari per meglio consentire la tutela ed il controllo dell'area, nonché fungere da eventuale punto di ricettività turistica della stessa, ha costituito e costituirà, il punto centrale su cui sviluppare il progetto.

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

tutto ciò premesso tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

### Art. 1

Le premesse sono parte integrante della presente Convenzione.

### Art. 2

Il Comune di Caino dà in concessione i seguenti immobili:

- l'intero fabbricato con i locali elencati ed evidenziati nell'allegata pianta piano terra. (Usi attualmente consentiti del fabbricato: deposito attrezzi e merci varie servizio igienico per manutentori del territorio,)

il canone annuo di concessione per il suddetto immobile ammonta a € 2.500,00 che dovrà essere versato entro il 30 settembre di ogni anno, tale canone sarà soggetto a rivalutazione pari al 75% dell'indice Istat annuale con riferimento al 3° mese precedente l'inizio della stagione.

Il Concessionario si assume, inoltre l'onere di gestire e preservare l'intera area contornata con il colore blu, tutelando e curando il verde, compresa la porzione di alveo del torrente, evidenziata in rosa, in modo da renderlo maggiormente accessibile, come meglio evidenziato nella

planimetria N° 1 allegata, e mantenendo la strada di accesso alla Valle che, dall'intersezione con la SP BS 237 del Caffaro conduce nella Valle di Bertone, fino al limite della proprietà pubblica del Comune di Caino, nonché la pulizia e la manutenzione dell'area destinata parcheggio, libero e gratuito, di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Caino, posta a nord della strada provinciale, in corrispondenza dell'inizio della Valle in modo da garantirne la libera fruibilità, come meglio evidenziato in verde nella planimetria N° 2.

### **Art. 3**

Il Concessionario accetta la gestione di quanto indicato all'articolo 2, sollevando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità in merito all'attività svolta e s'impegna, in conformità alla presente convenzione, a gestire direttamente i locali concessi.

I poteri di gestione del concessionario non escludono quelli di vigilanza e controllo del Comune di Caino per quanto attiene il controllo sulle manutenzioni delle aree, sull'alveo e sullo stabile nel suo complesso, tramite un unico referente (ufficio tecnico del Comune di Caino).

### **Art. 4**

Sono a carico del concessionario:

- La manutenzione ordinaria dell'immobile (fabbricato) oggetto della presente Convenzione;
- La manutenzione ordinaria delle aree verdi, compreso lo sfalcio periodico, la rimozione di piante secche e rami precipitati terra, la pulizia da rifiuti abbandonati ed il mantenimento di scoli preesistenti;
- La pulizia dell'alveo del torrente Garza, per la parte contornata in rosa, compresa la rimozione di rifiuti abbandonati, di rami o piante in esso precipitate, nonché la rimozione di eventuali sbarramenti occasionali non autorizzati;
- La manutenzione ordinaria della strada, compresa la pulizia dei drenaggi e delle canalette di scolo delle acque;
- La vigilanza e le attività promozionali tendenti a far riportare alla propria abitazione i rifiuti opportunamente differenziati evitando lo smaltimento in loco per quanto possibile.
- il pagamento di tutti i tributi e le tasse relative ad utilizzi particolari del territorio.
- il pagamento della tassa rifiuti per le aree destinate a parcheggio, e ad attività culturali sportive, ricettive o di tutte quelle attività per le quali è previsto il pagamento della tassa stessa dal vigente regolamento, promosse o concesse dal concessionario e non espressamente esonerate dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno a carico dell'Amministrazione Comunale che potrà, sulla base della consistenza delle opere e della disponibilità finanziaria, valutare e stabilire i tempi ed i modi di intervento.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria della strada o dell'alveo del torrente Garza si richiama quanto contenuto nel Regolamento VASP, precisando che, interventi di carattere strutturale sui medesimi determinati o resisi necessari a seguito di eventi meteorologici o climatici straordinari, saranno a carico dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti sovracomunali, sulla base delle specifiche competenze e nel rispetto delle disponibilità finanziarie di bilancio.

Il Concessionario si impegna a mantenere in efficienza ed idonei all'uso tutti i beni ad essa affidati, curandone altresì la pulizia ed assicurandone un aspetto decoroso.

È in capo al concessionario la raccolta dei degli eventuali rifiuti degli avventori, che non sono stati riportati presso le proprie abitazioni e di rifiuti dallo stesso prodotti che devono

opportunamente differenziati per poi essere trasportati e conferiti negli idonei cassonetti dotati di calotta ad eccezione di carta e plastica che dovranno essere depositati presso l'area ubicata in località Bagnolo e opportunamente recintata.

L'Amministrazione Comunale si impegna ad agevolare il più possibile gli interventi che, a vario titolo, si rendessero necessari nell'area, favorendo la collaborazione di tutti gli aventi causa.

L'Amministrazione non è obbligata in alcun modo all'esecuzione o alla partecipazione alle spese per qualsiasi opera di miglioramento o per qualsiasi servizio aggiuntivo voglia essere realizzato, che dovranno comunque essere previamente comunicati ed autorizzati dal Comune, fatta salva la predisposizione di opportuni progetti di iniziativa pubblica.

#### **Art. 5**

I costi relativi alle eventuali utenze dell'immobile oggetto della presente Convenzione, così come quelli relativi alla manutenzione ordinaria e/o al rinnovo dei beni di consumo, nonché il pagamento delle imposte, tasse, tributi ed altri eventuali oneri da essi derivanti, sono a carico del Concessionario.

#### **Art. 6**

L'Amministrazione Comunale provvederà al rilascio delle autorizzazioni per l'accesso veicolare previste dall'apposito Regolamento, sia quelle annuali, che quelle temporanee, ad esclusione di quelle giornaliere.

Sono consentiti, previo pagamento di un biglietto, il parcheggio, giornaliero, degli autoveicoli privati, nell'area di proprietà Comunale, ed il transito, lungo la strada che consente di raggiungere gli stessi, di norma dal 2 aprile al 30 settembre di ogni anno, dalle ore 7:00 alle ore 20:00 fino ad un numero massimo di 120 autoveicoli/motoveicoli al giorno, contemporanei, esclusivamente in appositi spazi che il concessionario provvederà ad individuare ed a delimitare a sue spese, in accordo con l'ufficio tecnico Comunale; l'importo massimo per l'accesso turistico alla Valle è stabilito in € 3,50 per il primo ed il secondo anno, successivamente è facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare un incremento della suddetta tariffa mediante delibera di Giunta Comunale; l'intero ricavato delle somme per accesso turistico dovrà essere destinato alla manutenzione e al miglioramento della Valle.

Per l'utilizzo delle aree destinate a parcheggio, per una superficie di m<sup>2</sup> 1.500,00, per le aree indicate nella planimetria n. 3, lettere A (m<sup>2</sup>. 104,00) – B (m<sup>2</sup>. 35,70) e C (m<sup>2</sup>. 33,75), che possono essere adibite ad attività culturali sportive, ricettive o di altre attività da concordarsi, e per il fabbricato con il portico, per una superficie utile di m<sup>2</sup>. 43,67, è previsto il pagamento annuale della tassa sui rifiuti, come da regolamento vigente, pari a € 2.348,61/anno che dovrà essere versata entro il 30 aprile di ogni anno; fermo restando la superficie destinata a parcheggio, la suddetta tariffa potrà subire variazioni in funzione dell'aumento o della riduzione delle superfici indicate alle lettere A-B e C, o a successive modifiche delle tariffe

Sono consentite deroghe puntuali disposte dall'Amministrazione Comunale in occasione di particolari eventi e/o manifestazioni.

Eventuali ed ulteriori attività che volessero essere intraprese o servizi che si vorranno erogare, dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale previa presentazione delle richieste o delle comunicazioni previste dalla normativa nonché l'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni;

L'Amministrazione si impegna a coadiuvare il Concessionario nel rispetto della Legge ad ottenere le necessarie autorizzazioni che si rendessero necessarie per la gestione in sicurezza dell'area e/o le autorizzazioni o nulla osta legati al miglioramento della ricettività turistica della zona quali l'estensione della zona pic-nic, la realizzazione di un punto di ristoro finalizzato alla concretizzazione di momenti di socializzazione o allo svolgimento di manifestazioni culturali e per l'ambiente.

È espressamente fatto divieto svolgere, consentire, patrocinare o in qualsivoglia forma e modo favorire attività contrarie alla legge o che offendano il comune senso del pudore, pena la risoluzione immediata della convenzione senza alcun risarcimento dell'eventuale danno conseguente da parte dell'Amministrazione Comunale, ma senza pregiudizio per il risarcimento degli eventuali danni subiti dalla stessa.

#### **Art. 7**

Il Concessionario non può dare in sub-concessione, né totale, né parziale gli immobili ed i beni oggetto della presente Convenzione a terzi, salvo diversa autorizzazione del Comune.

Il Concessionario è libero, sotto la propria responsabilità e nel rispetto della presente Convenzione, di coordinare le proprie attività in collaborazione con altre realtà del terzo settore.

#### **Art. 8**

Al Concessionario è vietato procedere autonomamente ad effettuare interventi di modifica degli immobili oggetto della presente Convenzione, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, pena la decadenza immediata della presente concessione.

Il concessionario risponde, nei confronti degli utenti e dei terzi, degli obblighi e degli impegni derivanti dall'attività svolta nella struttura di cui trattasi. Il Concedente è esonerato da qualsiasi responsabilità connessa all'uso degli immobili oggetto della presente convenzione.

Per i fini di cui sopra, il concessionario è obbligato a stipulare ed a presentare al Comune, prima dell'inizio della gestione, apposita polizza assicurativa, avente un massimale unico di almeno € 500.000,00, riguardo la gestione della propria attività e per i danni a terzi, derivanti dalla gestione, e a tal fine il concessionario si impegna a mantenere indenne l'Amministrazione Comunale da eventuali danni e responsabilità; richiesto inoltre la stipula di una polizza assicurativa antincendio del fabbricato per un importo di almeno € 50.000,00; le polizze dovranno essere mantenute e rinnovate per tutta la durata della convenzione compreso le eventuali proroghe accettate, ed entro 10 giorni dall'inizio di ogni stagione di apertura turistica, (di norma al 2 aprile di ogni anno), dovranno essere presentate all'ufficio protocollo del Comune di Caino le copie dei suddetti rinnovi; alla sottoscrizione della presente convenzione dovrà essere depositata una cauzione definitiva pari al 10% del valore complessivo del canone offerto, per tutta la durata della convenzione.

#### **Art. 9**

Salvo disposizioni particolari di legge o accordi approvati dall'Amministrazione Comunale, il Concessionario non avrà alcun diritto ad indennità per i miglioramenti apportati agli immobili oggetto della presente Convenzione, salvo quanto previsto all'art. 12.

#### **Art. 10**

Il Comune di Caino, con un anticipo di almeno 30 giorni, salvo imprevisti, potrà chiedere al Concessionario l'utilizzo dei locali concessi, che dovranno essere momentaneamente resi disponibili per l'attività oggetto della richiesta.

#### **Art. 11**

Qualora il Concessionario intenda organizzare manifestazioni sociali, culturali, ricreative, ecc., dovrà preventivamente comunicarlo all'Amministrazione Comunale che, entro 10 giorni, potrà esprimere motivato diniego. Il Concessionario potrà richiedere in caso lo ritenesse necessario la chiusura della strada ai veicoli durante la realizzazione di tali attività. La chiusura veicolare, qualora risultasse necessaria, verrà concessa tramite Ordinanza Sindacale e non potrà riguardare più di 15 giorni l'anno.

#### **Art. 12**

La presente Convenzione avrà la durata di anni 5, qualora una delle parti non ne dia tempestiva disdetta a mezzo di lettera raccomandata A.R. o P.E.C. da far pervenire all'altra parte almeno 6 mesi prima, fatto salvo il disposto dell'art. 13, e pertanto cesserà definitivamente il 30/09/2024.

In caso di risoluzione, anticipata, senza giusta causa da parte dell'Amministrazione Comunale, questa sarà tenuta a rimborsare all'associazione una somma proporzionale al periodo di tempo intercorrente tra la scadenza naturale della convenzione e la data di risoluzione della stessa, con riferimento alle sole spese sostenute e documentate relative ad interventi, straordinari, concordati ed accettati dall'Amministrazione Comunale, nonché la quota parte di tasse e canoni pagati anticipatamente.

Ogni anno l'Amministrazione Comunale convocherà un tavolo per effettuare insieme al Concessionario una ricognizione dell'attività posta in essere dalla stessa, definendo in concerto con essa eventuali interventi congiunti.

L'atto di riconsegna al Concedente dell'intero immobile deve avvenire entro 15 giorni dal termine di scadenza della concessione; tale atto consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e stato di fatto dei beni concessi.

### **Art. 13**

In caso di mancata ottemperanza degli obblighi e doveri assunti dal Concessionario con la presente convenzione, nonché in caso di sicurezza o di problematiche di ordine pubblico l'Amministrazione Comunale si riserva il potere di sospenderla, modificarla o rescinderla unilateralmente dandone avviso tramite raccomandata a/r con un preavviso minimo di 90 giorni, o in caso d'urgenza e/o pericolo motivati, in modo tempestivo, immediato, rispetto alla necessità evidenziatasi senza che possano essere richieste somme a titolo di rimborso o ristoro. In caso di inottemperanza dei pagamenti del canone annuo verrà applicata una penale pari all'interesse legale previsto, nel caso di inottemperanza agli obblighi o ai divieti, verrà applicata una penale di € 100,00 per ogni infrazione a condizione che si provveda entro 15 giorni alla rimozione della causa dell'infrazione, decaduto tale termine senza successo, l'Amministrazione potrà promuovere un'azione di risoluzione della concessione; potrà essere promossa un'azione di risoluzione del concessione nel caso la medesima infrazione fosse reiterata per più di 3 volte o in altri casi più gravi previsti dal presente regolamento, senza pregiudizio per il risarcimento degli eventuali danni.

È fatto assoluto divieto, pena la risoluzione anticipata della concessione, senza rimborso o ristoro di alcun tipo, la manomissione del territorio o di realizzazione di manufatti privi di autorizzazione da parte del concedente e di adeguati titoli edilizi rilasciati agli organi competenti.

### **Art. 14**

Tutte le spese inerenti alla presente convenzione sono a carico del Concessionario \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### **Art. 15**

Per l'esecuzione dei patti di cui alla presente stipulazione le Parti contraenti eleggono domicilio ciascuna presso seguenti sedi:

per il Comune di Caino, parte concedente, via Villa mattina n. 9, 25070 Caino (BS), e-mail [info@comune.caino.bs.it](mailto:info@comune.caino.bs.it) – Posta Elettronica Certificata (PEC) [protocollo@pec.comune.caino.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.caino.bs.it).

Per \_\_\_\_\_ parte concessionaria, via/Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_); e-mail \_\_\_\_\_

Posta Elettronica Certificata (PEC) \_\_\_\_\_

tutte le comunicazioni ufficiali tra l'Amministrazione Comunale e il concessionario dovranno

essere effettuate per iscritto e depositate all'ufficio protocollo

#### **Art. 16**

In caso di controversie di qualsiasi tipo, le parti — prima di adire l'Autorità giudiziaria competente — si impegnano a chiederne la risoluzione al Giudice di Pace competente per territorio, che dovrà esprimere il proprio parere secondo equità e senza vincoli di forma.

Il concessionario autorizza il Concedente a comunicare a terzi i suoi dati in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di concessione.

#### **Art. 17**

Per l'a stagione 2020 tenuto conto della riduzione temporale dell'apertura, della particolare situazione di emergenza sanitaria e delle limitazioni ad essa connesse, il canone e la TARI verranno ricalcolati in proporzione al periodo di attivazione e scontati ulteriormente del 30%

*Allegati:*

- a) *planimetria n. 1;*
- b) *planimetria n. 2;*
- c) *planimetria n. 3;*

Caino, lì \_\_\_\_\_

Il Concedente

Il Concessionario