

AUTORITA' DI BACINO LAGHI GARDA E IDRO

Repertorio generale n. _____

(PRAT. _____) - ATTO DISCIPLINARE relativo alla concessione rilasciata con determinazione n. ____ del _____ ai fini dell'occupazione di aree demaniali lacuali e di beni immobili del Comune di Desenzano d/G, aventi consistenza complessiva pari a mq 5.019,48, ad uso ristorante, con pertinenze, e lido balneare, tra i seguenti soggetti:

- ing. _____, nata a _____ () il _____
che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Autorità di Bacino laghi Garda e Idro (codice fiscale 96022970170) che rappresenta nella sua qualità di Direttore;

- sig. _____ (c.f. _____) nato a _____
() il _____ in qualità di legale rappresentante della società _____ (c.f. _____) con sede in Comune di _____ () in via _____ n. ____;

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 Il concessionario si impegna ad utilizzare i beni dati in concessione nel rispetto delle finalità e degli usi determinati nel presente provvedimento e non potrà in nessun caso destinare i beni ad uso diverso né cedere ad altri la concessione, se non dopo aver ottenuto espressa autorizzazione dell'autorità demaniale.

Articolo 2 La concessione si intende limitata alle aree, alla durata, alle opere e loro uso, come risulta dall'atto di concessione, dai disegni che vi sono allegati e dal presente disciplinare.

Articolo 3 La concessione è valida dal _____ al _____. Scaduto il termine della concessione, questa si intenderà cessata di diritto senza che occorra alcun atto di diffida o di costituzione in mora e senza che da parte del concessionario possano invocarsi

usi e consuetudini per continuare nel godimento della medesima.

Articolo 4 Quando sia indispensabile procedere ad una regolare consegna delle località concesse, questa viene fatta a cura dell'autorità demaniale e/o del Comune di Desenzano, ed il concessionario deve sostenerne le spese.

Articolo 5 Ai sensi dell'art. 33 del Regolamento regionale 27 Ottobre 2015 n. 9 l'eventuale decadenza della concessione è normata come segue:

1. L'autorità demaniale può dichiarare la decadenza del concessionario:

a) per mancato inizio della gestione nei termini eventualmente assegnati;

b) per non uso continuato durante il periodo eventualmente fissato a questo effetto nel disciplinare di concessione, o per cattivo uso;

c) per mutamento dello scopo per il quale è stata fatta la concessione;

d) per omesso pagamento del canone ovvero per suo pagamento parziale;

e) per abusiva sostituzione di altri nel godimento della concessione;

f) per inadempienza degli obblighi derivanti dalla concessione o imposti da norme di legge o da regolamenti;

g) per inadempienza degli obblighi e/o mancata osservanza dei divieti indicati all'art. 19.

2. Nei casi di cui al comma 1, lettere a) e b), l'autorità demaniale accorda al concessionario un termine entro il quale adempiere agli obblighi contenuti nel disciplinare di concessione, decorso inutilmente il quale può essere dichiarata la decadenza.

3. Al concessionario decaduto non spetta alcun rimborso per le opere eseguite e per le spese sostenute.

Articolo 6 Ai sensi dell'art. 34 del Regolamento regionale 27 Ottobre 2015 n. 9 l'eventuale revoca della concessione ed il relativo indennizzo sono normati come segue:

1. Le concessioni sono revocabili per specifici motivi inerenti al pubblico uso del demanio o per altre ragioni di pubblico interesse.

2. Nel caso di revoca parziale si fa luogo esclusivamente alla riduzione del canone in proporzione al ridimensionamento della concessione, salva la facoltà del concessionario di rinunciare alla concessione dandone comunicazione alla autorità demaniale entro trenta giorni dalla data di notifica del provvedimento di revoca parziale.

Articolo 7 Nel caso di rinuncia, decadenza, mancato rinnovo o di scadenza naturale della concessione, i beni dovranno essere riconsegnati in perfetta conservazione e manutenzione alla competente Autorità Demaniale, senza diritto da parte del concessionario a compensi, rimborsi od indennizzi di sorta.

Articolo 8 Per il 2026, il canone di concessione è determinato, convenuto ed accettato in € _____. A decorrere dal 2027, e fino alla scadenza, il canone annuo offerto dovrà essere aggiornato annualmente in funzione dei parametri "indice Istat" e dovrà essere versato, entro il 28 febbraio di ciascun anno o altra data indicata dall'ente.

Articolo 9 Ai sensi dell'art. 53 comma 3 e 4 Legge Regionale 04/04/2012 n. 6, il ritardato pagamento di un'annualità oltre il 28 febbraio, o altra data indicata dall'ente, comporta il pagamento del canone, incrementato di una penale pari all'1% del canone dovuto, qualora il pagamento sia effettuato entro trenta (30) giorni dalla scadenza dei termini suddetti. Oltre trenta giorni dalla scadenza, la penale è pari al 2% per ogni mese di ulteriore ritardo fino ad un massimo del 100%. In caso di accertamento dell'infrazione le penali sopra indicate sono raddoppiate. Il pagamento dovrà essere effettuato anche quando non venga fatto uso in tutto o in parte della concessione, in caso di mancato pagamento del canone è facoltà dell'ente preposto alla gestione del demanio attivare le procedure di revoca della concessione demaniale ai sensi dell'art. 53 comma 3 della Legge Regionale 04/04/2012 n. 6, in ogni caso la procedura di revoca deve essere attivata qualora le penali raggiungano il limite massimo del 100%.

Articolo 10 Il concessionario, a garanzia del rispetto degli obblighi derivanti dal

presente disciplinare nonché dal relativo provvedimento correlato, ha depositato cauzione dell'importo di € _____ prestata mediante _____ effettuato in data _____. Tale cauzione verrà restituita al termine della concessione, se e quando l'Autorità Demaniale e il Comune di Desenzano si saranno assicurati che il concessionario abbia adempiuto a tutti gli obblighi dipendenti dalla concessione stessa.

Articolo 11 Il concessionario ha depositato garanzia per incendio e responsabilità civile verso terzi tramite polizza assicurativa n. _____ emessa da _____ in data _____;

Articolo 12 La concessione s'intende rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e pertanto la Pubblica Amministrazione è sollevata da qualsiasi molestia che potesse derivare dal godimento della medesima, con l'obbligo del concessionario di reintegrare i danni arrecati all'Amministrazione e/o a soggetti terzi in conseguenza del suo esercizio e con la facoltà della Autorità demaniale di revocarla. Il concessionario dovrà inoltre tenere sollevata ed indenne la Pubblica Amministrazione da qualunque pregiudizio possa derivare dall'uso distorto dei diritti di concessione.

Articolo 13 Qualora la concessione comporti la realizzazione o conservazione di manufatti gli stessi devono essere mantenuti a cura e spese del concessionario in condizioni atte a garantire la pubblica incolumità. Il Concessionario, a pena di decadenza della concessione, risponderà della adeguatezza delle strutture attinenti la concessione e sarà ritenuto altresì responsabile di eventuali danni arrecati a cose e a terzi e dovrà provvedere alle necessarie manutenzioni. Il concessionario incorrerà inoltre nella decadenza allorquando venga meno alle prescrizioni sancite dall'art. 9 della citata L.R. 61/1982.

Articolo 14 Il concessionario è tenuto a mantenere lo spazio occupato e quello circostante in modo ordinato e pulito senza modifica alcuna dello stato naturale del suolo se

non espressamente autorizzato dall’Autorità Demaniale.

Articolo 15 Il concessionario, dal momento del rilascio della concessione, assume, anche ai sensi dell’art. 2051 del Codice Civile, tutte le responsabilità, anche di carattere ambientale, nei confronti della Amministrazione concedente e di qualunque altro soggetto privato e pubblico, per danni derivanti dalle opere realizzate sull’area concessa e per gli usi impropri e comunque dannosi di tale area.

Articolo 16 L’autorità demaniale e il Comune di Desenzano si riservano in ogni momento di verificare le esatte superfici e linee di confine della proprietà demaniale con le procedure previste dalla vigente normativa in materia.

Articolo 17 Il concessionario è obbligato ad apporre in posizione evidente apposito cartello pubblicamente visibile con la scritta: Regione Lombardia - Comune di Desenzano e Autorità di Bacino laghi Garda e Idro – “Aree comunali e demaniali oggetto di concessione rilasciata con determinazione n. ____ del _____ con scadenza in data _____”.

La manutenzione del cartello riportante la concessione demaniale è a cura del concessionario.

Articolo 18 Il concessionario deve garantire il transito e l’accesso pubblico a titolo gratuito in corrispondenza della spiaggia attrezzata oggetto di concessione al fine del raggiungimento delle limitrofe aree demaniali nonché della battigia ai fini della balneazione ove consentita. Il transito e l’accesso pubblico devono essere garantiti anche nelle aree adibite a plateatico.

Articolo 19 Il concessionario ha l’obbligo di rendere le seguenti prestazioni aggiuntive annesse all’attività di ristorazione con lido balneare:

1) realizzare a proprie spese l’intervento edilizio di adeguamento/riqualificazione dell’edificio progettato dal Comune di Desenzano d/G a pena di decadenza e scorrimento della graduatoria di aggiudicazione. Il progetto dell’intervento è visionabile con le modalità

di cui al precedente paragrafo 1.4. 1.5. L'investimento, a carico del concessionario, è valutato in € 337.500,00 € + IVA (per opere edili). Inoltre il concessionario dovrà individuare, a propria cura e spese, la ditta esecutrice dei lavori, il Direttore Lavori, il Coordinatore della Sicurezza, il Collaudatore e i tecnici specializzati per l'ottenimento dell'agibilità e dell'aggiornamento catastale se necessario.

L'intervento dovrà essere realizzato entro il 31/03/2026 (si veda cronoprogramma allegato al progetto). È possibile pertanto una consegna anticipata dell'immobile. Nel caso in cui l'aggiudicatario non ottemperi a tale prestazione obbligatoria, nei tempi e modi indicati, l'ente banditore proclamerà la decadenza del concessionario con escussione della cauzione definitiva e scorrimento della graduatoria a favore del successivo classificato;

2) verificare l'adeguatezza e conformità degli impianti esistenti, elettrico, di messa a terra e idrotermosanitario del fabbricato, mediante professionisti abilitati incaricati dal concessionario, il quale dovrà provvedere al loro adeguamento tecnico, nei termini di legge, in tempo utile per l'apertura dell'attività al pubblico. Tutti gli oneri e spese per l'eventuale adeguamento impiantistico (comprese le spese tecniche) e l'ottenimento delle relative certificazioni di conformità saranno a totale carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà ammortizzare, in bilancio, l'investimento sostenuto entro e non oltre la scadenza della concessione, senza possibilità di ottenere proroghe della scadenza finale. L'autorizzazione Comunale all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande è vincolata al preventivo adeguamento impiantistico dei fabbricati, con ottenimento delle relative certificazioni di conformità. Nel caso in cui l'aggiudicatario non ottemperi a tale prestazione obbligatoria, che dovrà essere documentata con trasmissione delle certificazioni di conformità impiantistiche (prima dell'apertura al pubblico), l'attività di somministrazione di alimenti e bevande non verrà autorizzata, con conseguente decadenza dalla concessione, escussione della cauzione definitiva e scorrimento della graduatoria a favore del successivo

classificato;

3) concordare con l'Amministrazione comunale il sistema di identità visiva che verrà adottato per il ristorante e il lido. In particolare dovranno essere approvati il nome da assegnare al locale e l'immagine grafica degli strumenti promozionali e di comunicazione, in particolare insegne e segnaletica esterna per le quali dovrà essere inoltrata richiesta al Comune, nel rispetto della vigente regolamentazione locale.

4) adibire l'immobile all'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, facendosi carico di tutte le autorizzazioni necessarie, inclusi gli eventuali adeguamenti imposti dalla vigente normativa;

5) adibire la spiaggia all'esercizio dell'attività di lido balneare, facendosi carico di tutte le autorizzazioni necessarie, inclusi gli eventuali adeguamenti imposti dalla vigente normativa;

6) comunicare al Comune e all'Autorità di Bacino le generalità e recapiti del responsabile/referente locale delle attività svolte in concessione;

7) garantire l'apertura del compendio immobiliare in concessione dal lunedì alla domenica (7 giorni su 7) nel periodo compreso tra il 1° aprile e il 31 ottobre di ciascun anno, con orario giornaliero minimo dalle 8:00 alle 23:00. Nel restante periodo dell'anno, dovrà essere garantita l'apertura dell'attività di somministrazione con orario giornaliero minimo dalle 9:00 alle 19:00. In questo periodo potrà essere previsto un giorno di chiusura infrasettimanale. I bagni pubblici dovranno essere sempre liberamente accessibili durante gli orari di apertura. L'eventuale periodo di chiusura per ferie è consentito nel periodo di gennaio-febbraio. Il concessionario dovrà comunicare annualmente al Comune, e per conoscenza all'Autorità di Bacino, i periodi ed orari di apertura, se diversi da quanto stabilito. I periodi e gli orari giornalieri di apertura dovranno in ogni caso essere esposti al pubblico in modo ben visibile;

8) garantire la pulizia e manutenzione di tutte le superfici e beni oggetto di concessione, compresa la pulizia e manutenzione dei servizi igienici pubblici (ad accesso libero), con l'onere della fornitura dei materiali di consumo. La pulizia dei servizi igienici dovrà essere effettuata con frequenza di intervento di almeno tre volte al giorno nel periodo estivo e, in ogni caso, ogni volta che risultasse necessario per mantenere la regolare pulizia dei locali;

9) garantire la pulizia delle spiagge libere ubicate a nord e a sud del compendio in concessione (si veda indicazione delle aree in tav. 1 allegata), compresa la pulizia straordinaria in caso di lagheggiate con rimozione di sedimenti naturali, legname e alghe depositati a riva (tali interventi straordinari dovranno essere tempestivi). Il servizio di pulizia deve essere garantito tutto l'anno;

10) garantire l'accesso libero al percorso pedonale pubblico e alla passerella pedonale pubblica individuati in tav. 1 allegata. L'accessibilità pubblica dovrà essere garantita anche a persone disabili, mediante pavimentazione idonea al transito di sedie a rotelle;

11) garantire la disponibilità gratuita presso il lido balneare di n. 2 carrozzine da spiaggia tipo "Job" per disabili;

12) esporre al pubblico in modo ben visibile la copia di Ordinanze in materia di disciplina delle attività balneari ed eventuali altri provvedimenti relativi alla balneazione;

13) garantire il servizio di salvamento mediante idoneo numero di bagnini muniti di regolare brevetto abilitante, nel periodo minimo dal 1° giugno al 30 settembre, dalle ore 10:00 alle ore 19:00. Il servizio di salvamento è responsabile della segnalazione di eventuali condizioni meteo avverse, con tempestivo fissaggio di bandiera gialla o rossa. Il concessionario mette altresì a disposizione dei bagnini tutti gli strumenti necessari, ivi compreso il natante di salvataggio. L'area con servizio di salvamento dovrà essere segnalata in modo chiaro;

14) prestare il servizio di primo soccorso ai bagnanti, in caso di incidente/infortunio, con allestimento di un locale adibito ad infermeria, dotato di strumenti di pronto soccorso;

15) concedere gratuitamente le aree e la propria collaborazione, per un massimo di 8 giorni/anno, in caso di utilizzo delle spiagge della località Desenzanino per manifestazioni organizzate direttamente dal Comune (compresa la pulizia ed il ripristino dell'area) e/o patrocinate dal Comune, concordando preventivamente le date di svolgimento. Per quanto riguarda le manifestazioni patrocinate dal Comune, saranno a carico dei relativi organizzatori gli eventuali interventi di pulizia e di ripristino dell'area che dovessero rendersi necessari;

16) inserire almeno 2 lavoratori svantaggiati a tempo pieno o più unità lavorative part-time per lo stesso monte ore, in accordo con i servizi sociali del Comune di Desenzano d/G;

17) applicare le seguenti tariffe massime per il noleggio di lettini e ombrelloni:

- Domenica, Festivi e Prefestivi e Settimana di Ferragosto:

- Lettino giornaliero Euro 9,50;
- Lettino pomeridiano Euro 6,00;
- Ombrellone Euro 6,00;

- Giorni feriali:

- Lettino giornaliero Euro 7,00;
- Lettino pomeridiano Euro 4,50;
- Ombrellone Euro 6,00;

- Abbonamenti (due lettini e un ombrellone con tavolino)

- Settimanale Euro 130,00;
- Bisettimanale Euro 220,00;
- Mensile Euro 380,00.

Le tariffe indicate si intendono comprensive di IVA. Le eventuali proposte di modifica in aumento delle tariffe dovranno essere approvate dall'Autorità di Bacino in accordo con

dall'Amministrazione comunale con apposito provvedimento. (non può essere il Comune perché non ha l'area in concessione) Consentire a tutti gli utenti delle aree adibite a spiaggia, compresi coloro che noleggiavano le attrezzature di cui al punto precedente, di consumare alimenti non acquistati direttamente dal concessionario, pur permanendo il divieto di utilizzo di tavoli e sedie sulle aree attrezzate;

18) interrompere l'utilizzo di strumenti di diffusione sonora all'aperto con la chiusura dell'attività di somministrazione e comunque non oltre le ore 24:00. Per eventi di intrattenimento temporanei con livelli di volume sonoro superiori ai limiti previsti dalla normativa vigente e/o disposizioni locali, il concessionario dovrà ottenere dall'Amministrazione Comunale specifica deroga ai livelli di rumore previsti nel PCA (Piano di Classificazione Acustica). L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di concedere tali deroghe. L'intrattenimento pubblico temporaneo potrà essere svolto nel rispetto delle disposizioni previste dalla vigente normativa in materia;

19) segnalare tempestivamente alla Polizia Locale o alle Forze dell'Ordine, eventuali pericoli e anomalie presenti nelle aree attigue o pertinenti a quelle in concessione, o il mancato rispetto delle regole d'uso delle aree e servizi da parte degli utenti;

20) permettere l'accesso incondizionato all'immobile e alle aree in concessione al personale del Comune di Desenzano d/G e dell'Autorità di Bacino, nonché ai loro incaricati;

21) permettere al Comune di Desenzano d/G l'eventuale installazione di sistemi di videosorveglianza e/o illuminazione pubblica all'interno delle aree in concessione, anche in aggiunta ai sistemi installati dal concessionario;

22) permettere l'accesso incondizionato all'immobile e alle aree in concessione ai dipendenti della società Acque Bresciane e/o del Comune di Desenzano d/G per eventuali interventi a carico di sottoservizi, reti tecnologiche nonché dell'adiacente stazione di sollevamento acque nere;

23) versare la tariffa rifiuti per l'immobile, il plateatico e l'area adibita al noleggio di attrezzature da spiaggia e qualsiasi altra tassa e/o tributo dovuto per legge o per regolamento, anche se istituito successivamente alla data della concessione.

Articolo 20 Il concessionario è tenuto al rispetto dei seguenti divieti:

- 1) utilizzare i locali e le relative pertinenze per un uso diverso da quello per cui è destinato;
- 2) somministrare alcolici a minorenni;
- 3) installare nei locali e nelle pertinenze slot-machines o altra apparecchiatura simile che possa indurre dipendenza dal gioco o altro, come pure lo svolgimento di attività non rispondenti al decoro e al buon costume.

Articolo 21 Al concessionario sono riservate le seguenti opzioni facoltative:

- 1) utilizzo di strumenti di diffusione sonora quali radio, televisione, etc. nel pieno rispetto della normativa e dei regolamenti comunali vigenti in materia. L'utilizzo di tali strumenti potrà svolgersi nei limiti di rumore previsti dalla normativa in materia di inquinamento acustico e dal vigente Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) del territorio comunale e dalle sue eventuali modifiche che dovessero intercorrere nel periodo di durata della locazione. In ogni caso, tale utilizzo di strumenti di diffusione sonora dovrà obbligatoriamente cessare con la chiusura dell'attività di somministrazione. Per lo svolgimento di intrattenimenti pubblici temporanei (con musica dal vivo) le autorizzazioni in deroga ai livelli di rumore previsti dal P.C.A. saranno rilasciate, in seguito a specifica richiesta, secondo le Linee di indirizzo in materia e in deroga ai livelli di rumore previsti nel P.C.A. del territorio comunale.

Articolo 22 Il concessionario deve garantire l'accesso ai beni in concessione in casi di emergenze meteomarine e pronto soccorso.

Articolo 23 La variazione del livello dell'acqua del lago di Garda non potrà essere in

alcun caso motivo di pretese o richieste di indennizzi da parte del concessionario.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti

il concessionario: _____

per l'Autorità di Bacino laghi Garda e Idro: _____

Salo', li _____