



CITTA' DI ARONA
PROVINCIA DI NOVARA

**DISCIPLINARE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI IMMOBILE
DI AREE/BENI APPARTENENTI AL DEMANIO IDRICO DELLA
NAVOGAZIONE INTERNA PIEMONTESE UBICATI IN ARONA (NO) –
CORSO EUROPA – EX LIDO**

**DA ADIBIRSI A STABILIMENTO BALNEARE – COMMERCIALI E
CONNESSE**



LOTTO UNICO:
COMUNE DI ARONA
Foglio 24, mappale 24 parte

Articolo 1 – Oggetto del contratto di concessione

1.1. L'Amministrazione Comunale di Arona intende affidare un'autorizzazione demaniale temporanea con finalità turistico-ricreativa-commerciale per l'utilizzo delle aree/beni siti in Arona (NO), loc. Corso Europa – ex Lido (area meglio individuata nell'allegata planimetria, Foglio 24, mappale 24 parte), da destinarsi ad area a verde/pubblica sportiva ricreativa, solarium/stabilimento balneare, attività nautiche, quale attività principale, oltre ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, accessorie alle suddette attività, per una superficie massima di 2.500,00 mq.

Nell'area demaniale ad uso esclusivo (max 2.500,00 mq.), è consentita la posa/realizzazione da parte del concessionario di:

- un chiosco-bar di superficie coperta max 50,00 mq.;
- un chiosco, od altro manufatto similare, a servizio del bar da destinarsi a magazzino-ripostiglio, di superficie coperta max 15,00 mq.;
- un'area di pertinenza chiosco-bar da adibire a dehors (max 120,00 mq.);
- una spiaggia attrezzata (max 620,00 mq.);
- il posizionamento di strutture temporanee a servizio della spiaggia quali cabine, ecc.
- un parcheggio ad uso esclusivo (max 500,00 mq.).

1.2. Oltre alla suddetta area ad uso esclusivo, compete al concessionario la gestione della maggior area di circa 15.630,00 mq., parte area demaniale e parte area comunale, meglio evidenziata nella planimetria, compreso il "blocco servizi igienici" esistente che dovrà essere mantenuto ad uso pubblico.

Articolo 2 - Durata dell'autorizzazione

2.1. L'Autorizzazione demaniale temporanea ha durata di mesi 6 (sei), con decorrenza dal 01.04.2025 e termine il 30.09.2025.

2.2. L'Autorizzazione può essere rinnovata per un'ulteriore stagione ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione concedente.

2.3. Il periodo di occupazione comprende anche le operazioni di montaggio e smontaggio delle strutture temporanee previste.

Articolo 3 – Canone di concessione e garanzie.

3.1. Il canone di concessione dovuto, stabilito sulla base della procedura di gara di cui al Bando Prot. _____ del _____ e dell'offerta economica presentata, è pari ad € _____, ed è stato interamente versato dal Concessionario in data _____.

3.2. Si da atto delle "garanzie" fornite dal Concessionario a mezzo di _____. Si da inoltre atto della "cauzione definitiva" di € 20.000,00 fornita a mezzo di polizza fidejussoria n. ____ rilasciata da _____.

Dette garanzie saranno svincolate, previa istanza del Concessionario, al termine dell'autorizzazione allorquando il soggetto concedente si sarà assicurato che il Concessionario abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dall'autorizzazione, nonché dal bando di gara.

Articolo 4 – Obblighi di manutenzione e contrattuali

4.1. Ai sensi dell'articolo 12 del Regolamento regionale n. 13/R-2009 e s.m.i., competono al Concessionario, sulle aree demaniali in uso esclusivo, gli obblighi di:

- a) non trasformare lo stato del bene stabilito nel titolo e risultante dagli elaborati allegati al titolo;
- b) conservare le attività d'uso e le tipologie di occupazione concordate nel titolo;
- c) manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
- d) pagamento delle utenze, compreso il conferimento di specifico incarico alla ditta Medio Novarese Ambiente S.p.a. per il servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- e) pagamento delle spese di gestione;

- f) gestione degli immobili, nonché delle attrezzature di nuova posa, la custodia, la sorveglianza, la perfetta funzionalità, la sicurezza degli impianti e dei servizi relativi, nel rispetto di tutte le normative vigenti;
- g) spese per personale, materiali di consumo.

4.2. Il Concessionario deve garantire il servizio di assistenza ai bagnanti; in particolare il servizio dovrà essere garantito durante la stagione balneare (compresa tra il 15 giugno e il 15 settembre con facoltà per l'Amministrazione di anticiparla di 45 giorni e di posticiparla di 30 giorni) negli orari di balneazione eventualmente stabiliti dal Comune; l'orario minimo di balneazione sarà comunque di almeno 4 ore al giorno durante la settimana e di 7 ore al giorno il sabato e la domenica (festivi compresi), da comunicarsi all'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario dovrà posizionare, in corrispondenza dell'area balneabile, apposita cartellonistica indicante (almeno in lingua inglese, francese e tedesca oltre l'italiano) l'orario dei servizi di salvamento. Si precisa che il Servizio di salvamento dovrà essere garantito con bagnino in possesso di brevetto "acque libere", corso di primo soccorso e abilitazione all'uso del defibrillatore, comprensivo di dotazione di pattino di salvataggio. Il Concessionario dovrà altresì mettere a disposizione tutte le attrezzature previste dal Regolamento regionale disciplinate l'attività balneare (D.P.G.R. n. 10/R-2009);

Nel caso in cui l'area venga dichiarata temporaneamente non balneabile dall'organismo di controllo (Arpa Piemonte) compete al Concessionario il posizionamento, in corrispondenza dell'area balneabile, di apposita cartellonistica indicante (almeno in lingua inglese, francese e tedesca oltre l'italiano) il divieto di balneazione.

4.3. Il Concessionario si assume l'impegno di

- a) salvaguardare le vie di accesso al lago;
- b) permettere l'accesso pubblico alla battigia;
- c) restituire il bene in buono stato.

4.4. Il Concessionario, oltre a quanto sopra indicato, rimane obbligato, per tutta la durata dell'autorizzazione, ad eseguire le seguenti attività ordinarie sulle aree in gestione esterne a quelle in uso esclusivo ed indicate nella planimetria:

- a) la manutenzione e pulizia giornaliera di tutte le aree verdi meglio individuate nello stralcio planimetrico allegato.

A titolo esemplificativo e non esaustivo deve essere eseguito dal Concessionario:

- lo sfalcio del verde, da effettuarsi almeno ogni 15 (quindici) giorni su tutta l'area in gestione e comunque quando richiesto dall'Amministrazione Comunale;
 - la raccolta del legname presente sull'area concessa, ivi compreso il relativo smaltimento;
 - l'opportuna delimitazione (transenne, ecc) di alcune aree per le quali non si ritiene opportuno l'accesso del pubblico per motivi di sicurezza (scogliera, ecc). In corrispondenza delle delimitazioni dovranno essere apposti i cartelli che limitano od impediscono l'accesso (almeno in lingua inglese, francese e tedesca oltre l'italiano)
- b) la raccolta differenziata dei rifiuti eventualmente abbandonati dagli avventori sull'area pubblica;
 - c) la pulizia del blocco servizi igienici, che dovrà essere aperto gratuitamente al pubblico, con l'impiego d'ogni mezzo utile a garantire i più elevati livelli d'igiene e di disinfezione. In particolare:
 - la pulizia e la disinfezione (wc e docce) dovrà essere effettuata più volte al giorno, in relazione e in proporzione diretta alla frequenza d'utilizzo degli stessi;
 - dovrà essere compilato il registro di autocontrollo Legionella con la misurazione temperatura acqua docce.

4.5. Il Concessionario, in caso di rinnovo del titolo, dovrà eseguire le seguenti attività annuali:

- a) predisposizione e presentazione presso lo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Arona di pratica edilizia e documentazione progettuale necessaria per il posizionamento dei

chioschi e delle attrezzature complementari (cabine, ecc), richiesta di occupazione aree in uso esclusivo all'Unione di Comuni Collinari del Vergante (Ente capofila della Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore), nonché quella necessaria per i necessari pareri (Nulla osta idraulico Settore Decentrato OOPP);

- b) manutenzione straordinaria spiaggia con fornitura sabbia nuova e rimozione del materiale di risulta;
- c) manutenzione ordinari fabbricati (servizi igienici);
- d) manutenzione strutture temporanee secondo l'offerta tecnica presentata;
- e) comunicare il periodo annuo di apertura (se diverso da quello comunicato nel primo anno di apertura).

4.6. È inoltre a carico del Concessionario:

- a) la stipula di polizza assicurativa contro infortuni, incendi, atti vandalici sino alla scadenza dell'autorizzazione;
- b) la responsabilità per qualsiasi danno arrecato al bene demaniale, essendo l'Amministrazione sollevata da responsabilità di sorta;
- c) la copertura assicurativa in favore del proprio personale;
- d) la sottoscrizione di copertura assicurativa per la responsabilità civile verso terzi (R.C.T.) e verso prestatori di lavoro (R.C.O.), CON massimale non inferiore a € 2.500.000,00 con il limite di € 1.000.000,00 prestatore di lavoro;
- e) la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutto quanto oggetto di concessione, senza rivalsa nei confronti dell'Ente concedente. Per qualsiasi intervento od opera da eseguire sull'immobile è necessaria la preventiva autorizzazione dell'Ente concedente

4.6. L'area oggetto di concessione è soggetta a possibili fenomeni di esondazione del lago e pertanto il Concessionario esonera espressamente il Comune di Arona per qualsiasi danno ad attrezzature mobili (Chiosco-bar, servizio igienico, ecc), che dovesse subire a seguito innalzamento livello del lago. Il Concessionario, per ogni tipo di intervento edilizio, dovrà impegnarsi formalmente con atto scritto per se, eredi successivi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ai sensi di quanto indicato nelle N.T.A. del P.R.G.C. ed all'art. 18, comma 7°, delle norme di attuazione del progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), ad escludere l'Amministrazione Pubblica da ogni responsabilità in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

4.7. Le attività commerciali esercitate sulle aree demaniali, non potranno proseguire oltre le ore 21.00.

Articolo 5 – Divieto di subconcessione

5.1. Sono vietate la subconcessione e ogni cambiamento del rapporto che possa alterare le modalità di utilizzazione del bene. I rari casi di subconcessione e di trasferimento della concessione sono contemplati dalla normativa vigente e sono soggetti a preventiva autorizzazione del concedente: è ammesso il subappalto per le sole attività di giardinaggi, di pulizia, del servizio di salvamento e più in generale di tutte le attività di manutenzione varia

5.2. Il Concessionario in casi eccezione e per periodi limitati, previa autorizzazione dell'Autorità concedente, può affidare ad altri soggetti la gestione delle attività oggetto dell'autorizzazione.

5.3. Previa autorizzazione dell'Autorità concedente può altresì essere affidata ad altri soggetti la gestione delle attività secondarie nell'ambito dell'autorizzazione.

Articolo 6 – Divieto di compiere innovazioni

6.1. Il Concessionario non potrà arrecare alcuna innovazione o trasformazione del bene senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione concedente, che si riserva comunque la facoltà di accertare la necessità e l'opportunità di tali interventi. Al termine dell'autorizzazione, le opere autorizzate ed eseguite, saranno gratuitamente acquisite ed iscritte senza compenso alcuno al

patrimonio del Demanio dello Stato, salva la facoltà dell'Amministrazione concedente di chiedere il ripristino allo stato originale, da compiersi a cura e spese del Concessionario.

Articolo 7 – Penali

7.1. Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscano violazione del presente documento e del bando di gara ovvero violazione di norme o di regolamenti che possano condurre a disservizio, il Comune contesterà formalmente gli addebiti indicando il termine ritenuto congruo, pari a cinque giorni consecutivi, per eventuali giustificazioni.

7.2. Qualora il Concessionario non provveda a fornire le predette giustificazioni, ovvero le stesse non risultassero sufficientemente valide, il Comune, valutate la natura e la gravità dell'inadempimento, le circostanze di fatto e le controdeduzioni presentate dal gestore, potrà irrogare, con atto motivato, una penalità, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 8 – Decadenza del Concessionario.

7.3. Le penalità per le infrazioni agli obblighi contrattuali, derivanti dal presente documento e dall'offerta presentata in sede di gara, sono irrogate in misura variabile tra € 300,00 e € 1.000,00 a seconda della gravità di ciascuna inadempienza, fatto salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

7.4. Al Concessionario sarà applicata una penalità fissa di € 2.000,00 per interruzione, anche parziale, del servizio, per qualsivoglia motivo determinatasi, esclusa la forza maggiore. In tale caso è fatto comunque salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

7.5. Il termine di pagamento della penalità da parte del concessionario sarà indicato nel provvedimento di sanzione. Qualora non sia rispettato, l'ammontare della penalità sarà prelevato dal Contributo previsto all'art. 11 del Bando di gara e, qualora non sufficiente, dalla *cauzione definitiva* di cui all'art. 3, punto 3.2, che il Concessionario dovrà reintegrare prontamente.

Articolo 8 – Decadenza del Concessionario

8.1. L'Autorità concedente può dichiarare la decadenza del Concessionario:

- a) per abusiva sostituzione di altri nel godimento della concessione;
- b) per inadempienza degli obblighi derivanti dalla concessione o imposti da norme di legge o di regolamenti, nonché per il mancato rispetto degli obblighi previsti in sede di gara e meglio indicati nell'articolo 4;
- c) per mutamento sostanziale non autorizzato dello stato, dell'uso e dello scopo per il quale è stata rilasciata la concessione;
- d) per la violazione delle clausole di tutela o di conservazione del bene concesso;
- e) sospensione o interruzione del servizio, per qualsiasi causa, esclusa la forza maggiore, per oltre 3 giorni consecutivi;
- f) abituale deficienza e negligenza nell'espletamento del servizio, accertate dall'Amministrazione Comunale, allorché la gravità e la frequenza delle infrazioni commesse, debitamente accertate e notificate, compromettano il funzionamento del servizio medesimo o di una qualsiasi delle sue parti;
- g) mancata rimozione delle strutture temporanee (chioschi-bar, cabine, ecc) a termine stagione. La rimozione dovrà essere effettuata al termine dei 180 gg annui di gestione e comunque improrogabilmente entro il 31 ottobre;
- h) applicazione di almeno quattro penalità riferite ad altrettante infrazioni commesse in un trimestre;
- i) eventi di frode, accertati dalla competente autorità giudiziaria;
- j) quando la ditta concessionaria subappalti i servizi oggetto del presente documento senza l'osservanza delle disposizioni di legge;
- k) - messa in liquidazione o altri casi di cessazione di attività del soggetto aggiudicatario;
- l) violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente le strutture oggetto della concessione per usi o finalità diverse da quelle convenute;

m) violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria delle strutture, degli impianti, nonché di tutte le parti oggetto della gestione.

8.2. L'Autorità concedente, accertata la sussistenza di una delle cause di decadenza, comunica le proprie contestazioni al Concessionario assegnando un termine massimo di trenta giorni per fornire eventuali controdeduzioni.

Decorso inutilmente il termine predetto, ovvero nel caso che le giustificazioni rese non siano ritenute idonee, l'Autorità concedente dispone, con provvedimento motivato, la decadenza della concessione fissandone i termini esecutivi e fatti salvi i diritti al risarcimento dei danni.

È facoltà dell'Autorità concedente revocare la concessione medesima anche anteriormente alla scadenza, qualora il bene o il diritto concesso occorra per ragioni di pubblica utilità senza che per tale fatto il Concessionario possa pretendere alcun compenso e nulla possa eccepire.

La revoca va esercitata con preavviso di trenta giorni precedenti alla data il cui rilascio del bene o del diritto concesso deve avere esecuzione.

8.3. È data facoltà al Concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso scritto e motivato all'Autorità concedente, almeno 180 giorni prima della fine dell'anno in corso

Articolo 9 – Responsabilità del Concessionario

9.1. Il Concessionario, dal momento del rilascio dell'autorizzazione, assume gli obblighi di diligenza e di vigilanza circa l'uso del bene concesso ed assume tutte le responsabilità per danni da esso derivanti (anche verso terzi).

9.2. Il Concessionario assume ogni responsabilità civile, penale, fiscale, amministrativa della gestione della struttura, sollevando e mallevando l'Autorità concedente da ogni pretesa di terzi al riguardo. La responsabilità permane anche dopo la scadenza, per i fatti verificatisi nel corso della concessione.

9.3 Il concedente mantiene sempre il diritto di intervenire in via sostitutiva per eliminare situazioni di pericolo o, in ogni caso, dannose per l'uso pubblico del Demanio. Il costo degli interventi sostitutivi saranno posti a carico del Concessionario.

9.4. L'autorizzazione è rilasciata senza alcun pregiudizio per i diritti di terzi.

9.5. Il Concessionario è tenuto e si impegna a tenere sollevato ed indenne il concedente da ogni azione o molestia, anche giudiziale, posta in essere da terzi e che possa insorgere nell'esercizio o nell'uso dell'autorizzazione medesima.

Articolo 10 - Recesso per pubblico interesse

10.1. L'Autorità concedente per pubblico interesse e nel rispetto della normativa vigente, potrà variare le modalità di concessione del bene ed il Concessionario dovrà attenersi alle nuove disposizioni anche nel caso in cui possa derivarne una minor comodità o maggiore spesa.

L'Autorità concedente può revocare l'autorizzazione anche anteriormente alla scadenza, qualora il bene o il diritto concesso occorra per ragioni di pubblica utilità senza che per tale fatto il Concessionario possa pretendere alcun compenso e nulla eccepire. La revoca va esercitata con preavviso di trenta giorni precedenti la data in cui il rilascio del bene deve avere esecuzione.

Articolo 11 - Spese

11.1. Tutte le spese comunque inerenti, connesse o accessorie all'autorizzazione di che trattasi sono assunte ad esclusivo carico del Concessionario. Agli effetti dell'art. 1341 Codice Civile, il Concessionario dichiara di aver visto e specificamente approvato tutti gli articoli del presente disciplinare.

Articolo 12 - Fonti legislative

12.1. Per tutto quanto non previsto dal presente disciplinare si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia, in particolare il R.D. 30.03.1952 n. 327 "Codice della navigazione", il D.P.R. 08.06.1949 n. 631 "Regolamento di Navigazione interna" , la L.R. 17 gennaio 2008 n. 2 e il "Regolamento regionale recante:" Utilizzo del demanio idrico della navigazione interna piemontese (articolo 4, comma 1, lettera j) della legge regionale 17 gennaio 2008 n.2)" approvato con D.P.G.R. 28 luglio 2009 n. 13/R.