

0.1

208/07

M.S.F.  
Rovencolo



Nr. 44684 rep.com.

COMUNE DI BOLZANO

CONCESSIONE CONTRATTO

di alcuni locali siti nell'immobile denominato "Castel Roncolo".

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2007 - duemilasette il giorno - 12 - dodici del mese di aprile in Bolzano, nella residenza comunale.

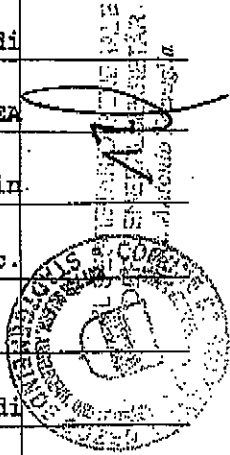
Avanti a me dott. Antonio Travaglia, Segretario Generale del Comune di Bolzano, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica amministrativa, sono personalmente comparsi i Signori:

1) dott. arch. Marco Spada, nato a Bressanone (BZ) il 08.04.1953, domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale di Bolzano, nella sua qualità di Direttore della Ripartizione 6 - Patrimonio e Lavori Pubblici, in rappresentanza del COMUNE DI BOLZANO - Cod. Fisc. 00389240219 - giusta deliberazione della Giunta Comunale nr. 222/24959 del 27.03.2007, immediatamente eseguibile, autorizzato alla stipulazione del presente atto ai sensi dell'art. 21 del vigente Regolamento Organico e di Organizzazione del Comune di Bolzano approvato con deliberazione consiliare n. 98/48221 del 2.12.2003, eseguibile il 21.12.2003 ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale nr. 129/15967 del

L. SEGRETARIO GENERALE  
PER GEN. ANTONIO TRAVAGLIA  
COMUNE DI BOLZANO  
ANTONIO TRAVAGLIA

L. DIRETTORE COMM. E. P. M. N. P. U. L.  
DER. DIREKTOR FÜR VERW. VERFAHREN UND VERWALTUNG  
Dott. Marco Spada

2		
	27.02.2007, immediatamente eseguibile - di seguito denominato	
	"concedente";	
	2) Roland MATH, nato a Bolzano il 6.3.1952, domiciliato per	
	la carica presso la sede della Società, in qualità di	
	Amministratore Unico della MARIS S.R.L., iscritta al REA	
	presso la C.C.I.A.A. di Bolzano con il nr. 185765, con sede in	
	Renon (BZ), Frazione Castel Novale 15 - Cod.Fisc.	
	02537490217, giusta certificato della C.C.I.A.A. di BOLZANO	
	Ufficio Registro delle Imprese di data 26.03.2007 - di	
	seguito denominato "cessionario";	
	Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e	
	potere di firma sono certo, mi richiedono di ricevere questo	
	atto.	
	Premesso che:	
	- con concessione contratto nr. 44446 rep. com. del	
	14.09.2004, registrata a Bolzano il 27.09.2004 al nr. 101754 -	
	Serie 3, il Comune di Bolzano ha concesso al sig. Florian	
	Waldthaler l'uso di alcuni locali all'interno dell'immobile	
	denominato "Castel Roncolo" da destinare a bar-ristorante per	
	il periodo 14.02.2004 - 13.02.2007, con possibilità per il	
	cessionario di esercitare, al termine del rapporto	
	cessorio, il diritto di prelazione sulla migliore offerta	
	pervenuta all'Amministrazione a seguito di regolare	
	esperimento di procedura di scelta del contraente;	
	- a seguito di pubblico incanto, esperimento in data 21.03.2007,	



è risultata aggiudicataria la Società Maris S.r.l. di Renon

(BZ), unica offerente, come risulta dal verbale di pubblico

incanto contraddistinto dalla lettera C);

- con nota di data 10.04.2007 prot. gen. 26606 il signor

Waldthaler ha rinunciato ad esercitare il diritto di

prelazione.

Tutto ciò premesso le parti contraenti convengono e

stipulano quanto segue:

ART. 1

Il COMUNE DI BOLZANO, in persona del Direttore della

Rip. 6., concede alla Società MARIS S.r.l.; che per mezzo

dell'Amministratore Unico accetta, i locali all'interno

dell'immobile denominato "Castel Roncolo", bene demaniale

pubblico ramo storico-artistico, identificato dalla p.ed. 182

in P.T. 384/II C.C. Vanga, meglio evidenziati con il

tratteggio nella planimetria contraddistinta dalla lettera D),

e l'uso dei beni mobili ed attrezzature esistenti, nella

consistenza di cui all'elenco contraddistinto dalla lettera

E), nello stato di fatto e di diritto ben noto al

concessionario, alle seguenti condizioni, che sono tutte

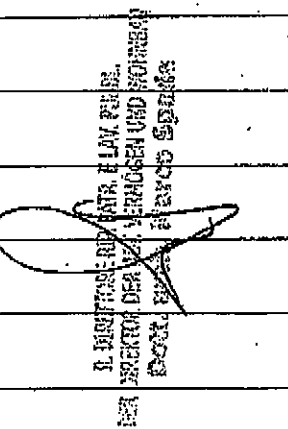
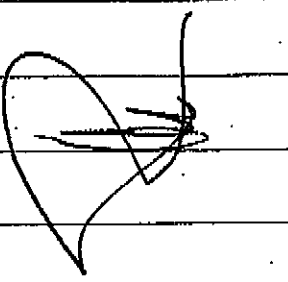
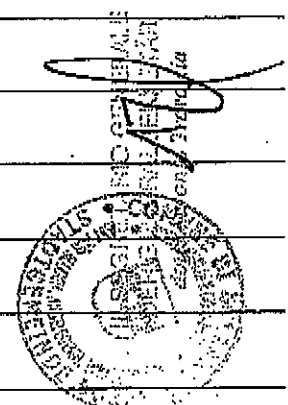
espressamente accettate dal concessionario con la

sottoscrizione della presente concessione-contratto.

I locali saranno destinati a bar - ristorante e

qualsiasi uso diverso produrrà la revoca immediata della

concessione. Il concedente si riserva in ogni caso ed in ogni



4

tempo il diritto di ispezione dell'immobile per verificarne il corretto utilizzo, per constatarne lo stato manutentivo ed il rispetto degli standard qualitativi del servizio reso dal concessionario.

I locali e relativi arredi vengono consegnati ed accettati nello stato di fatto in cui si trovano e nel medesimo stato dovranno essere restituiti a fine concessione.

Eventuali lavori di miglioria od addizioni devono essere preventivamente autorizzati per iscritto dall'Amministrazione.

Se non diversamente concordato, i lavori effettuati rimarranno ad esclusivo carico del concessionario e nulla sarà dovuto dall'Amministrazione comunale alla scadenza della concessione.

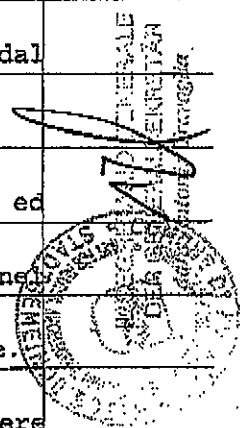
#### ART. 2

La durata della concessione è convenuta in anni 6 (sei) con decorrenza dal 12.04.2007 e scadenza al 11.04.2013.

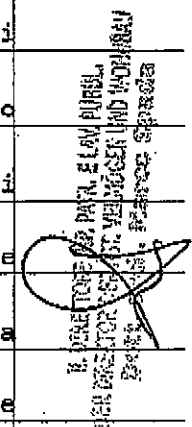
Al termine del rapporto concessorio è esclusa la corresponsione di qualsivoglia indennità per la perdita dell'avviamento.

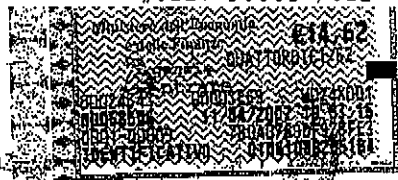
#### ART. 3

Il canone di concessione annuo è pattuito nella somma di € 27.500,00.= (ventisette milacinquecento virgola zero centesimi) + I.V.A., da pagarsi, a decorrere dalla data di sottoscrizione della concessione, in rate mensili anticipate di € 2.291,67.= (duemiladuecentonovantuno virgola sessantasetta centesimi) + I.V.A. secondo le modalità che



*[Handwritten signature]*





verranno indicate dal concedente.

Il canone concessorio è soggetto ad aggiornamento annuale calcolato nella misura del 100% (cento per cento) della variazione degli indici ASTAT.

ART. 4

La disponibilità delle licenze ed autorizzazioni necessarie per la conduzione dell'esercizio è a carico del concessionario.

Il personale addetto ai vari servizi deve avere esperienza specifica ed essere in possesso dei relativi titoli professionali e dei provvedimenti autorizzatori richiesti dalla vigente normativa.

Il personale a contatto diretto con il pubblico deve garantire all'utenza l'uso delle due lingue, italiana e tedesca.

ART. 5

Il concessionario deve provvedere a suo totale onere e spesa ai seguenti adempimenti:

- obbligarsi all'apertura annuale del ristorante senza interruzioni per ferie, rispettando gli stessi orari di apertura del Castello. L'eventuale unico giorno di riposo deve coincidere con quello del Castello, che è il lunedì;
- effettuare l'offerta gastronomica di cucina, birra ed acqua minerale locali con obbligo di fornire piatti caldi con ragionevole scelta di pietanze da variare almeno

Stampa circolare: **UFFICIO REGIONALE DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE**

Stampa rettangolare: **IL DIRUTTORE DEL PATR. FINAN. PUBBL. VERBALE**

Stampa rettangolare: **UFF. RISORSE PATRIM.**

Handwritten signature: *[Signature]*

Handwritten signature: *[Signature]*

6

stagionalmente. La carta dei vini dovrà privilegiare in

particolare quelli di produzione locale con prevalenza di

quelli della conca di Bolzano. La proposta di pietanze per la

stagione estiva è contraddistinta dalla lettera "G1";

- realizzare il programma di eventi proposto nell'offerta del

18 marzo 2007 e contraddistinto dalla lettera "G4", comunque

in accordo con l'Amministrazione comunale;

- curare che l'abbigliamento del personale di servizio a

contatto con il pubblico e ogni complemento di arredo,

stoviglie e vasellame siano in sintonia con l'ambiente del

Castello e con la tradizione storica bolzanina;

- nel corso di manifestazioni ed attività espositive

organizzate nel Castello dal Comune o da altra istituzione

dallo stesso incaricata, il concessionario garantisce

l'esclusività della vendita dei prodotti individuati

dall'Amministrazione come "ufficiali". Ciò comporta l'assoluto

divieto, nelle ricorrenze predette, di esporre, vendere,

pubblicizzare o trattare, a qualsiasi titolo, prodotti di

concorrenza;

- eseguire tutti i lavori di ordinaria manutenzione dei beni

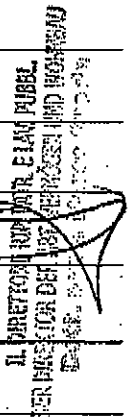
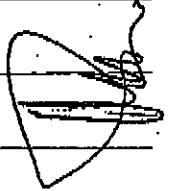
immobili, mobili ed attrezzature del complesso;

- assumere con autonomi contratti di fornitura e/c

somministrazione le utenze di pubblici servizi e le spese

conseguenti;

- usare l'immobile, i beni mobili e le attrezzature con la



diligenza del buon padre di famiglia ed obbligarsi a non operare alcuna rimozione, cambiamento o sostituzione dei beni senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione comunale.

Sono inoltre a carico del concessionario le spese accessorie come riscaldamento, energia elettrica, acqua, servizio di pulizia.

E' inoltre onere del concessionario provvedere autonomamente alla denuncia dei rifiuti ed al pagamento della relativa tariffa.

Per tutti gli altri obblighi non specificati si richiama l'offerta di data 18 marzo 2007.

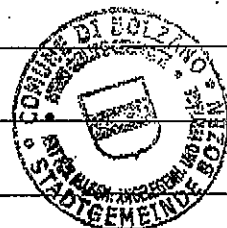
#### ART. 6

Per tutti gli altri servizi non specificati, come pulizie locali del Castello non di competenza del concessionario, toilette pubbliche non di pertinenza del ristorante, pulizia strada di accesso, manutenzione straordinaria dei locali adibiti a ristorazione provvede l'Amministrazione comunale, salvo accordi con il concessionario.

#### ART. 7

Il concessionario non può subconcedere in tutto o in parte, l'uso dei locali del complesso "Castel Roncolo", pena l'immediata revoca del rapporto di concessione, salvo esplicita autorizzazione da parte dell'Amministrazione

IL SEGRETARIO GENERALE  
DER. DIR. AMM. SEGRETAR.  
dat. Ant. 11/03/2013



IL DIRETTORE GENERALE  
DER. DIR. AMM. SEGRETAR.  
dat. Ant. 11/03/2013

8

concedente.

ART. 8

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di revocare in ogni tempo la concessione per comprovati motivi di pubblico interesse.

Si produrrà inoltre la decadenza dalla concessione contratto nei seguenti casi:

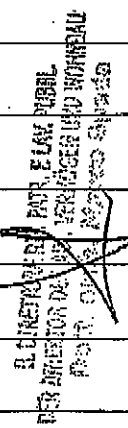
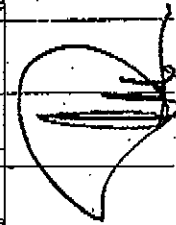
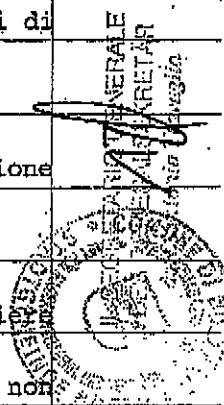
- inadempimento contrattuale preceduto da diffida ad adempiere dell'Amministrazione entro 15 (quindici) giorni, non ottemperata;

- mancato adempimento dell'obbligo di provvedere in modo ottimale alla manutenzione ordinaria dell'immobile, come indicato al precedente art. 5;

- reiterato mancato rispetto della normativa igienico-sanitaria prescritta per la conduzione di esercizi che svolgono le attività commerciali previste nell'oggetto della concessione, accertato dalle competenti autorità;

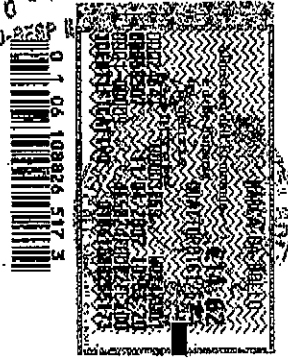
- mancato rispetto delle condizioni indicate nel disciplinare d'uso, contraddistinto dalla lettera "G1", accertato dal concedente in contraddittorio con il concessionario.

La decadenza dalla concessione avverrà con deliberazione declaratoria dell'Amministrazione, senza ulteriori atti di messa in mora con l'addebito automatico delle spese sostenute dall'Amministrazione per le procedure di scelta del nuovo contraente oltre che l'incameramento, a titolo di penale,





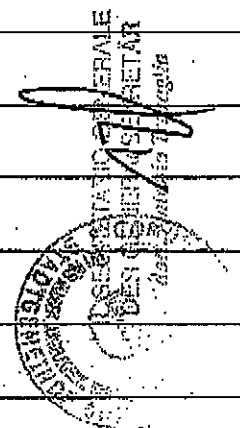
AUTORIZZAZIONE  
INTERDIZIONE  
BOLZANO  
PROT N. 1682/50-RESP



della cauzione di cui all'art. 9 della presente concessione contratto.

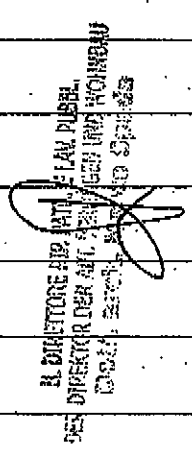
ART. 9

A garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente concessione-contratto, nonché del risarcimento dei danni provocati dall'inadempimento degli obblighi stessi, inclusi gli eventuali danni arrecati all'immobile ed ai beni mobili ed alle attrezzature oggetto di concessione ed assunti in carico a mezzo di verbale di consegna, il concessionario ha presentato la fidejussione bancaria nr. 05/04/36.518-6 rilasciata dalla Cassa Raiffeisen Oltradige soc. coop. in data 29.03.2007 per l'importo di Euro 8.250,00.= (ottomiladuecentocinquanta virgola zero centesimi).



ART. 10

Alla scadenza del rapporto il concessionario è tenuto a riconsegnare i beni immobili e quelli mobili indicati nell'elenco di cui alla lettera "E" in stato manutentivo ottimale, fatto salvo il normale deperimento in conseguenza del regolare uso fattone. Nel caso in cui il concessionario non intervenisse nel giorno e nell'ora fissati per la riconsegna, l'Amministrazione comunale, provvede unilateralmente alla presa in consegna del complesso e relativi beni, redigendo apposito verbale nel quale fa constatare eventuali danni o carenze accertati.



Il concessionario risponde dei danni accertati

10

garantendo con la fidejussione di cui all'articolo 9. Ad

avvenuta sottoscrizione del verbale di riconsegna e di

eventuale risarcimento di danni accertati, l'Amministrazione

Comunale autorizza il concessionario a rimuovere i beni mobili

di sua proprietà.

In assenza del concessionario, i beni mobili di

proprietà dello stesso sono rimossi a cura

dell'Amministrazione comunale a spese dell'inadempiente.

#### ART. 11

La concessione-contratto viene data ed accettata alle

condizioni tutte della documentazione qui di seguito elencata,

che sottoscritta dal concessionario e dallo stesso accettata

nel suo complesso, viene conservata agli atti del Comune,

senza allegarla al presente atto, pur considerandola parte

integrante del medesimo:

A) nr. 1 copia della deliberazione della Giunta Comunale nr.

129/15967 del 27.02.2007, immediatamente eseguibile;

B) certificato della C.C.I.A.A. di Bolzano di data 26.03.2007;

C) verbale di pubblico incanto di data 21.03.2007;

D) nr. 1 planimetria;

E) elenco beni mobili;

F) offerta della Società Maris S.r.l. di data 18.03.2007;

G) disciplinare per la gestione del caffè-bar-ristorante

Castel Roncolo con relative proposte di pietanze per la

stagione estiva, per le merende, per i menù speciali ed il

IL SINDACO  
COMUNE DI CASTEL RONCOLO  
C.A. 0471/997908

*[Handwritten signature]*

IL DIRETTORE  
DELLA  
UFFICIO PATRIMONIO  
E RISORSE

programma degli eventi, contraddistinti rispettivamente dalle

lettere da "G1" a "G4";

H) capitolato condizioni.

ART. 12

Tutte le spese contrattuali e di registrazione sono a carico del concessionario.

ART. 13

In caso di controversia giudiziale le parti dichiarano competente il Foro di Bolzano.

ART. 14

Agli effetti del presente atto le parti eleggono domicilio presso la Sede Comunale di Bolzano.

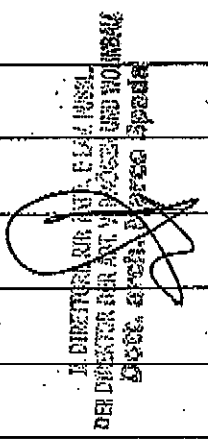
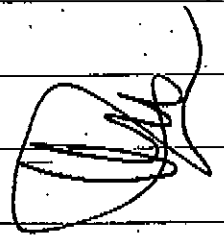
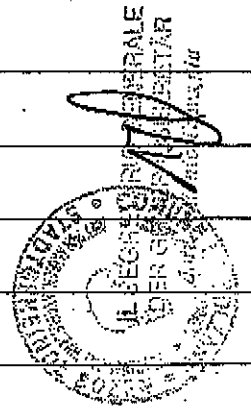
ART. 15

Ai fini fiscali si dichiara che l'importo del presente contratto è soggetto all'I.V.A. ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, per cui si richiede la registrazione in misura fissa ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26.4.1986, n. 131.

ART. 16

Il concessionario dichiara di aver piena contezza e di approvare specificatamente le clausole contenute nei patti nr. 1 - 5 - 7 - 8 - 10 e 14 della presente concessione-contratto.

Richiesto io Segretario ho ricevuto questo atto del quale ho dato lettura alle parti, ad eccezione degli allegati per espressa dispensa avutane dalle stesse parti, che, a mia



richiesta, approvandolo e confermandolo, lo dichiarano  
 conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione, con me  
 Segretario, lo sottoscrivono a lato di ogni foglio e qui in  
 calce.

Scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia  
 su dodici facciate questa compresa.

IL DIRETTORE DIST. ELAV. LOCAL  
 DER DIREKTION DER ABT. VERKEHR UND WOHNBAU  
 BOZEN

IL SEGRETARIO GENERALE  
 DER GENERALSEKRETARIAT  
 dott. Antonio Traversa



Comune di Bolzano	Stadgemeinde Bozen
Diritti riscevi	Bezugsrechte Gebühren
.....	1079,99
Certificato	Beschreibung
n./Nr	255/01.....

Diritti di Segreteria	
d'acte	€ 404
fisso	€ 2,52
prop. sul valore	€ 1064,91
di scritturazione	€ 12,48
di copia	€ 6,24
Totale € 1086,25	
L'impiegato addetto:	