

CONTRATTO DI CONCESSIONE

Il Comune di Fivizzano di seguito nel testo sarà denominato "Comune", rappresentato da..... con sede in Fivizzano Via Umberto I, n.27 C.F./ P.I 00087770459

E

L'Associazione/ Ente/ Società/ Sig./ di seguito nel testo sarà

Denominato "concessionario" o "soggetto gestore" con sede legale in

C.F./P.I rappresentato da

PREMESSO

- ◆ Che il Comune di Fivizzano intende provvedere alla gestione della struttura ricettiva denominata "Ostello degli Agostiniani" mediante affidamento ad enti pubblici, enti di carattere morale o religioso e associazioni operanti senza scopo di lucro nel campo del turismo sociale e giovanile per il conseguimento di finalità sociali e culturali, nonché a privati previa stipula di apposita convenzione con il Comune, che garantisca le finalità d'uso della struttura ricettiva;
- ◆ Che si è provveduto all'individuazione del soggetto gestore mediante esperimento di gara

si conviene e si stipula quanto segue:

Art.1 Oggetto della concessione

Il Comune di Fivizzano affida in gestione a la struttura ricettiva "Ostello

degli Agostiniani", sito in Fivizzano - Via Umberto I n.26 costituita da:

Art.2 Durata

La concessione ha la durata di anni cinque (5), con decorrenza dal primo giorno del mese successivo a quello di effettiva consegna, fatta constare da apposito verbale che dovrà intervenire entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

Art.3 Finalità ed utilizzo della struttura

Il soggetto gestore si impegna ad utilizzare l'Ostello affidato in gestione per il servizio di pubblica utilità di soggiorno, ricezione notturna e diurna del turismo prevalentemente giovanile.

La struttura verrà inoltre utilizzata per l'accoglienza dei gruppi coinvolti in iniziative di interesse giovanile, turistico, culturale, associativo, scolastico, didattico, educativo, sportivo, sociale, promosse dal Comune, dalle Associazioni e dagli Istituti Scolastici, nel rispetto della disciplina regionale di settore.

Art.4 Soggetti utilizzatori

Possono utilizzare la struttura ricettiva oggetto della presente concessione tutti coloro che ne facciano richiesta purché muniti di documento di identità.

La struttura deve essere considerata prevalentemente destinata al soggiorno di giovani e loro accompagnatori, ma in caso di disponibilità può essere utilizzata da famiglie, atleti appartenenti a società sportive, persone che a vario titolo partecipano alle iniziative del Comune di Fivizzano o di Enti, Associazioni, Istituti Scolastici che collaborino con il medesimo, turisti in transito.

Non si prevede alcuna limitazione, né minima né massima, della durata di permanenza degli ospiti.

Art.5 Servizi forniti e destinazione d'uso dell'immobile

La gestione è finalizzata alla destinazione dell'immobile quale Ostello con soggiorno e pernottamento senza somministrazione di alimenti e bevande.

Il soggetto gestore si rende disponibile inoltre a coadiuvare il Comune di Fivizzano nella organizzazione dell'accoglienza in occasione di iniziative di interesse turistico, culturale, scolastico e sportivo.

Il soggetto gestore si impegna altresì alla realizzazione di tutte le altre attività necessarie all'accoglienza ed alla promozione nonché alla fornitura di arredi ed attrezzature complementari per il funzionamento dell'Ostello, dalla legge e dai regolamenti comunali e regionali (a titolo esemplificativo e non esaustivo si indica: il contratto telefonico per il funzionamento della chiamata di sicurezza situata nei locali comuni, la posa ed il contratto di manutenzione degli estintori, le vulture a proprio nome delle utenze elettriche, la stipula di regolare contratto per la fornitura di acqua potabile, assicurazione rct / rco per la responsabilità civile ed antincendio...)

Art.6 Tariffe

Per il primo anno di attività le tariffe massime applicate saranno le seguenti:

1. Pernottamento in camera multipla Euro 15,00 a persona;
2. Pernottamento in camera doppia bagno in comune Euro 17,00 ;
3. Pernottamento in camera doppia con bagno privato Euro 25,00 a persona;

La fornitura di riscaldamento, luce ed acqua è compresa nel prezzo del pernottamento.

A partire dal secondo anno di attività, tali tariffe potranno essere aggiornate annualmente previa approvazione scritta da parte del Comune.

Art.7 Modalità di esplicazione del servizio

L'Ostello sarà gestito per tutto l'anno solare con personale che garantirà la completa manutenzione, custodia e salvaguardia dei beni.

Il Concessionario dovrà assicurare la ricezione dei clienti dell' Ostello al fine di garantire una corretta funzione ed utilizzo della struttura, garantendo la presenza di un custode nelle ore notturne (23,00- 9,00) durante tutto il periodo estivo.

Il Concessionario dovrà assicurare la pulizia giornaliera dell' intera struttura in uso.

Sarà compito degli Ospiti il rifacimento dei propri letti, la conservazione in ordine delle camere, nonché la ripulitura del locale cucina in caso d'uso.

Qualora l'Ospite o gli Ospiti non ottemperino alla regola suddetta, il Concessionario, previo richiamo, potrà allontanarli dalla struttura.

Nel periodo invernale il riscaldamento dovrà essere adeguato.

Art.8 Regolamento interno

Le ulteriori modalità di utilizzo dell' Ostello da parte degli ospiti (comprese eventuali tariffe per servizi aggiuntivi) verranno indicati nel Regolamento interno che il soggetto gestore adotterà previo parere scritto favorevole del Comune.

Art.9 Attività di gestione

Il concessionario ha l'obbligo di gestire le attività dell' Ostello, anche dal punto di vista igienico- sanitario, contabile e amministrativo, nel rispetto della normativa vigente.

Il soggetto gestore dovrà inoltre tenere presso i propri uffici un libro dei reclami e dei suggerimenti a disposizione dell'utenza.

Il soggetto gestore si impegna altresì a presentare annualmente al Comune, entro il 31 Marzo di ogni anno, il rendiconto consuntivo economico della gestione relativa all'anno precedente, i dati di affluenza e del fatturato.

Per il funzionamento della struttura il soggetto gestore dovrà assicurare, relativamente al personale impiegato, il rispetto dei contratti collettivi di lavoro e della normativa in materia di sicurezza.

Art.10 Corrispettivi del contratto e profili economici

Il soggetto gestore assume a proprio carico tutti gli oneri gestionali. Ad esso competeranno tutte le entrate derivanti dall'uso della struttura affidata in gestione.

Il soggetto gestore si impegna a versare al Comune un canone annuo di Euro 2.000,00 (determinato in sede di gara) a decorrere dal primo anno di gestione.

Il canone annuale, al lordo del rialzo percentuale offerto, sarà rivalutato a partire dall'inizio del secondo anno di durata della concessione, sulla base del 100% dell'incremento medio nazionale del costo della vita per impiegati e salariati, con riferimento all'indice ISTAT annuo.

Il pagamento del canone annuale avverrà in due rate di uguale importo, rispettivamente entro il 30 giugno ed entro il 10 dicembre di ogni anno.

Gli importi saranno versati, alla scadenza indicata, presso la Tesoreria Comunale,

IBAN:

Il mancato pagamento del canone , entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

Il Comune si riserva, altresì, la facoltà di modificare l'importo sopra determinato, qualora previsto obbligatoriamente da specifiche disposizioni di legge.

RIMBORSO ALLA PRO LOCO

Il nuovo gestore dovrà versare prima della stipula del contratto la somma di €15.000,00 a titolo di rimborso delle spese sostenute per l'arredo e per i lavori di manutenzione straordinaria dell'Ostello all'Associazione Pro Loco (vecchio gestore dell'Ostello che ha acquistato il materiale ed effettuato a proprie spese i lavori più urgenti di manutenzione dell'edificio).

Art.11 Stato della struttura

Il Comune affida in gestione la struttura e le attrezzature connesse nelle condizioni di stato in cui si trovano alla consegna mediante verbale di consistenza dei beni mobili ed immobili debitamente firmato dal gestore.

Il soggetto gestore deve provvedere agli interventi utili alla conservazione della struttura, degli impianti e delle attrezzature per la parte posta a suo carico dalla presente concessione.

Il soggetto gestore si impegna a comunicare al Comune eventuali difformità della struttura e degli impianti rispetto alla normativa in vigore rilevate nei primi sei mesi di sviluppo della presente convenzione, risultando comunque tenuto a non alterarne o comprometterne il regime esistente di idoneità e sicurezza. Qualora ciò non avvenga nessuna responsabilità sarà a carico del Comune.

Art.12 Oneri gestionali a carico del soggetto gestore

Sono a carico del soggetto gestore tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione dell' Ostello.

Il gestore dovrà volturare il contatore enel sito in Via Bartoli matricola 12F012251.

Sono a carico del soggetto gestore gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile e per l'integrazione degli arredi e attrezzature esistenti. E' altresì a carico del soggetto gestore la fornitura della biancheria da letto e da bagno per gli ospiti.

Sono altresì a carico del soggetto gestore:

- ◆ la pulizia dei locali della struttura e delle aree esterne di pertinenza;
- ◆ la disinfezione e disinfestazione in generale;
- ◆ sorveglianza della struttura ed aree perimetrali.

Qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale deve essere preventivamente autorizzata dal Comune e comunque resta a completo beneficio del medesimo senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno.

SAPORI

E' a carico del gestore tutto quanto a tal proposito indicato nell' offerta tecnico-gestionale che è parte del presente disciplinare.

Il soggetto gestore praticherà nei confronti del Comune una riduzione del 20% sulle tariffe per il soggiorno presso la struttura al fine di incentivare le particolari iniziative che lo stesso vorrà intraprendere, per un massimo di 30 pernottamenti annui.

La gestione dovrà essere attivata entro sessanta giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna.

Art.13 Oneri manutentivi a carico del soggetto gestore

Sono a carico del soggetto gestore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria della struttura, dei locali, degli arredi, degli impianti e delle aree perimetrali secondo quanto stabilito in termini generali dalla normativa e tali da assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura del tempo e tutto quanto a tal proposito indicato nell'offerta tecnico-gestionale.

A titolo esemplificativo ed integrativo si indicano i seguenti interventi manutentivi:

- ◆ riparazione e/o sostituzione della rubinetteria e dei sanitari in generale;
- ◆ riparazioni e/o sostituzione degli arredi e delle attrezzature in dotazione di tutti i locali;
- ◆ disotturazione e/o riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari, pozzetti
di ispezione e relative opere murarie;
- ◆ manutenzione ed eventuale sostituzione di elementi meccanici ed elettrici dell'impianto di approvvigionamento idrico;
- ◆ manutenzione e sostituzione di elementi del quadro elettrico e degli apparecchi di illuminazione;
- ◆ sostituzione vetri;
- ◆ riparazione e/o sostituzione di infissi interni ed esterni;
- ◆ tinteggiatura delle pareti e soffitti interni;

Gli interventi di manutenzione possono essere verificati dall'ufficio Tecnico Comunale.

Art.14 interventi manutentivi a carico del Comune

Al Comune di Fivizzano competono gli interventi di manutenzione straordinaria dell'edificio e dei relativi impianti, nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

Nei casi d'urgenza il soggetto gestore potrà eseguire direttamente i lavori, esclusivamente previa autorizzazione scritta dell'ufficio tecnico del Comune di Fivizzano che dovrà rilasciare il parere di congruità tecnica ed economica dell'intervento programmato comunicando le modalità del successivo rimborso delle spese a carico del Comune.

Il soggetto gestore non potrà pretendere alcun risarcimento per interruzioni del servizio causate dai lavori autorizzati o eseguiti per conto dell'Amministrazione Comunale.

Art.15 altri oneri a carico del soggetto gestore

Per l'intero periodo della concessione il soggetto gestore si impegna ad effettuare la promozione pubblicitaria della struttura attraverso i propri canali.

Il soggetto gestore dovrà, nello spirito e negli intenti che hanno favorito la realizzazione della struttura, promuovere ed incentivare il turismo, coinvolgendo anche associazioni ed organismi presenti sul territorio, collegandosi alla rete internazionale degli Ostelli della Gioventù e Associazioni nazionali ed Internazionali di promozione culturale, turistica e sportiva.

Art. 16 Rispetto delle normative vigenti

Il soggetto gestore deve attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi relative all'igiene del lavoro, alle assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, alle norme previdenziali e assistenziali.

Il soggetto gestore deve attuare l'osservanza della normativa antincendio, provvedendo a definire il piano di evacuazione ed apporre idonea cartellonistica.

Il soggetto gestore deve attuare l'osservanza della normativa statale e regionale concernente l'igiene pubblica.

Art. 17 Responsabilità e garanzie assicurative

Il soggetto gestore è solo e unico responsabile della gestione e del funzionamento della struttura, dei rapporti con gli utenti/clienti, con il proprio personale e con i terzi.

In relazione a quanto previsto dal precedente comma il soggetto gestore solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Esso è inoltre responsabile di qualsiasi danno ad inconveniente che possa derivare alle persone o alle cose a seguito dell'uso dell'immobile e delle attrezzature ed impianti, sollevando il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della gestione e da eventuali danni a persone o cose.

Il soggetto gestore in particolare:

- ◆ risponde a tutti i danni e deterioramenti prodotti alla struttura, attrezzature ed impianti per colpa propria o di soggetti terzi da esso ammessi;
- ◆ esonera il Comune da ogni responsabilità per l'uso improprio della struttura;
- ◆ risponde nei confronti degli utenti/clienti e dei terzi degli obblighi e degli impegni assunti derivanti dall'attività ricettiva svolta nella struttura.

Ai fini di garanzia di quanto sopra, prima dell'avvio dell'attività di gestione, il soggetto gestore dovrà stipulare, con oneri a suo carico, con primaria compagnia di assicurazione:

- ◆ una polizza per responsabilità civile verso terzi (compreso il Comune) e verso dipendenti con massimale non inferiore ad € 3.000.000,00;

- ♦ una polizza incendio con garanzia rischio locativo per un massimale pari all'importo stimato per la ricostruzione a nuovo della struttura pari a € 1.500.000,00 e per riacquisto arredi pari a € 100.000,00.

Art. 18 Deposito cauzionale

Il soggetto gestore, deve prestare cauzione definitiva a garanzia della perfetta esecuzione del contratto pari a due annualità del canone offerto, da costituire a norma di legge, preferibilmente con una delle seguenti modalità:

- a) fideiussione bancaria;
- b) polizza assicurativa rilasciata da compagnia autorizzata.

Detta cauzione dovrà contenere e prevedere:

1. l'impegno della Banca o della Compagnia di Assicurazione a versare l'importo della cauzione su semplice richiesta del Committente e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile;
2. la validità fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa.

La cauzione sarà vincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze.

ART. 19 Riconsegna dell'immobile

Allo scadere del contratto l'immobile, le sue pertinenze, le attrezzature e i beni mobili dovranno essere restituita al Comune in buono stato di conservazione generale, salva la normale usura derivante dall'attività svolta.

Al termine della concessione nessun rimborso o compenso, nemmeno a titolo di miglioria, potrà essere richiesto al Comune che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile, compresi gli eventuali arredi e le attrezzature acquistati dal soggetto gestore.

ART. 20 Penali

Per ogni giorno di ritardo imputabile al soggetto gestore rispetto ai tempi di inizio dell'attività, verrà applicata una penale di Euro 50,00 giornaliera.

Per ogni inadempienza del soggetto gestore verso gli obblighi assunti, regolarmente contestata, verrà applicata una sanzione pecuniaria di euro 75,00.

Art. 21 Diritto di controllo del Comune

E' facoltà del Comune effettuare, in qualsiasi momento senza preavviso e con le modalità che riterrà opportune, controlli anche attraverso soggetti esterni di propria fiducia, per verificare la qualità del servizio offerto e la corrispondenza a quanto proposto in offerta dal Soggetto gestore, nonché alle prescrizioni della presente concessione, al fine della valutazione della qualità del servizio nel suo complesso.

Art. 22 Risoluzione contrattuale

Il Comune può, a proprio insindacabile giudizio, risolvere la presente Convenzione , previa diffida avvalendosi della clausola risolutiva di cui all'art. 1456 del Codice Civile per i seguenti motivi:

- difformità nella gestione rispetto a quanto indicato nella presente convenzione ed in fase di offerta;
- utilizzo della struttura per fini e finalità diverse da quelle stabilite nella presente convenzione e comunque contrarie alla legge e alla morale;
- violazione degli obblighi assicurativi di cui all'art. 17 e degli obblighi manutentivi a carico del soggetto gestore;
- mancata richiesta ed acquisizione delle necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività;
- ritardo nell'inizio dell'attività o superamento di n. 3 penali per l'anno solare previste dall'art. 20, comma 2;
- cessione di tutto o in parte a terzi della struttura affidata in gestione;
- mancato pagamento o recidiva morosità nel pagamento del canone o delle somme a qualsiasi titolo dovute al Comune;
- gravi e reiterate disfunzioni e negligenze nella conduzione dell'esercizio tali da compromettere la qualità del servizio e/o la funzionalità dell'esercizio e arrecare pregiudizio all'immagine del Comune;

Nel caso di scioglimento /estinzione del soggetto gestore la presente concessione si intende automaticamente risolta senza alcun riconoscimento per gli interventi eventualmente effettuati.

ART. 23 Revoca del Contratto per pubblico impiego.

Qualora il Comune revocasse le autorizzazioni concesse o volesse rientrare nella disponibilità dell'immobile per pubblico interesse prima della scadenza stabilita, il soggetto gestore avrà diritto ad un indennizzo a titolo di risarcimento pari al 2% del fatturato medio mensile futuro moltiplicato per il numero residuo di mesi mancati alla conclusione della gestione. Alla revoca della concessione si applica quanto disposto dall'art. 21 quinquies della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii

ART. 24 Miglioramento del servizio.

Alla luce dell'esperienza maturata o a seguito del sopraggiungere di nuovi elementi, nel corso della gestione potranno essere concordate fra le parti modificazioni alla programmazione gestionale e/o degli eventi al fine di migliorare e di rendere coerente ai tempi l'offerta del servizio

Art. 25 Spese di contratto ed imposte.

Tutte le spese inerenti e consequenziali la presente concessione saranno a carico del soggetto gestore, comprese a titolo meramente indicativo quelle contrattuali, i diritti di segreteria e le spese di registro.

ART. 26 Disposizioni finali e rinvio.

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa espresso riferimento, in quanto applicabili, alle disposizioni di legge e di regolamento in vigore.

Le modalità di gestione e gli interventi di ogni tipo proposti dal gestore in sede di offerta tecnico- gestionale sono parte integrante del presente disciplinare e come tale dovranno essere puntualmente adempiuti.

Per ogni controversia è competenza esclusivo il

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Fivizzano.....

Per il Concessionario.....