

COMUNE DI RIVAMONTE AGORDINO

PROVINCIA DI BELLUNO

REPUBBLICA ITALIANA

Rep. n. _____ del _____

**CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE DELLA STRUTTURA
DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI RIVAMONTE AGORDINO DENOMINATA "OSTELLO
IMPERINA" E LA GESTIONE DI SERVIZI VARI**

L'anno duemilatredici, il giorno _____ del mese di _____ alle ore _____ nella sede municipale del comune di Rivamonte Agordino in Rivamonte Agordino (BL) in Via Roma n. 1, avanti a me dr. _____, Segretario comunale del comune di Rivamonte Agordino, autorizzato a rogare atti nell'interesse dell'Ente a norma dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta di comune accordo dalle parti, si sono personalmente costituiti i signori :

1) FOSSEN Luigi nato a Belluno (BL) il 8 ottobre 1959, residente in Voltago Agordino (BL), via Corone n. 6, cod. fiscale FSSLGU59R08A757V, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del comune di Rivamonte Agordino, codice fiscale e partita IVA 00149750259, che rappresenta nella sua qualità di responsabile del Servizio tecnico comunale, autorizzato in forza dei poteri conferiti con decreto del Sindaco n. 41 del 08/05/2012, ai sensi dell'art. 107, lett. C) del D.lgs. 18.08.2000, n. 267, di seguito nel presente atto chiamato brevemente "Concedente";

e
2) la Sig.ra/Sig. _____ nata/o a _____ () il _____ Residente a _____ () in Via _____ n. _____ C.F. _____, che interviene ed agisce in qualità di _____ della Società _____, con sede legale in _____ Via/Piazza _____ P.IVA e cod. fisc. _____ di seguito nel presente atto chiamato brevemente "Gestore" o "Concessionario".

I suddetti componenti, della cui identità personale io Segretario rogante sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto, con il quale le Parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue :

Art. 1 - Affidamento e durata.

Il comune di Rivamonte Agordino concede alla Sig.ra/Sig. _____, in qualità di _____ della Società _____, che accetta, la gestione dei locali e servizi di seguito riportati al successivo punto 2.

La durata del rapporto è fissata a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto fino al 31/10/2017.

Il Comune di Rivamonte Agordino potrà, previa valutazione di rispondenza al pubblico interesse, ed acquisito il consenso del gestore, prorogare la gestione dei locali e dei servizi per una sola volta fino ad un massimo di 2 ulteriori anni.

Art. 2 - Oggetto della concessione

Oggetto della concessione sono:

struttura denominata "Ostello Imperina" situata in Comune di Rivamonte Agordino che comprende un ostello con sala da pranzo così come qui di seguito descritta.

L'edificio sorge in Comune di Rivamonte Agordino (BL) in via Miniere n. 3 (mappale 419 foglio 4), ha una superficie coperta di 609 mq ed un volume vuoto per pieno di 4025 mc, completamente ristrutturato è destinato a Ostello.

La struttura consta di due piani e una soffitta così distribuiti:

Al piano terra trovano collocazione i servizi generali per l'intera struttura:

- una sala polivalente;
- la cucina con relativa dispensa, servizio igienico e spogliatoio per il personale. La cucina è dotata degli elettrodomestici di base nonché di stoviglie e pentolame;
- la lavanderia – stireria e deposito biancheria;
- la sala da pranzo;
- la portineria e ufficio informazioni;
- un doppio blocco di servizi igienici comprendenti complessivamente 4 docce, 3 servizi igienici completi, 2 servizi igienici accessibili ai disabili e due file di lavandini (per un totale di n. 8 lavandini);
- 2 camere da letto con 5 posti letto ciascuna.

Al primo piano si trovano:

- 6 camere da letto con rispettivamente 9, 5, 4, 4, 5 e 3 posti letto;
- un doppio blocco di servizi igienici comprendenti complessivamente 4 docce, 6 servizi igienici completi e due file di lavandini (per un totale di n. 8 lavandini);
- una zona studio e lettura su soppalco.

Complessivamente sono autorizzati 40 posti letto. Tutte le camere da letto sono dotate di biancheria e coperta anche di ricambio.

I collegamenti verticali sono garantiti da due scale protette.

La centrale termica, alimentata a gasolio, è collocata in un locale seminterrato separato dalla struttura principale. La cucina è alimentata a gas ed il deposito è posto in posizione decentrata rispetto all'edificio principale. L'approvvigionamento idrico si avvale dell'acquedotto pubblico, lo smaltimento dei reflui avviene tramite vasca imhoff e subirrigazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani tramite servizio pubblico di nettezza urbana. L'accesso alla struttura avviene mediante una strada di servizio posta in destra orografica del torrente Cordevole. La sosta dei mezzi privati è garantita da un parcheggio pubblico posto sulla sinistra orografica del torrente Cordevole in comune di La Valle Agordina e collegato alla struttura con un ponte non transitabile con veicoli. Il parcheggio dispone di circa 30 posti macchina.

La gestione di tale struttura, anche in considerazione del fatto che la stessa è ubicata all'interno del Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi, dovrà essere la più rigorosa e corretta possibile dal punto di vista del rispetto ambientale, della scelta di soluzioni innovative a basso impatto e della qualità complessiva del servizio.

Il presente contratto disciplina le condizioni della gestione dei beni e delle attività sopra descritte. Per quanto non diversamente previsto nel presente contratto trovano applicazione le leggi vigenti.

Art. 3 - Canone di concessione

a) Il canone di concessione annuale per gli immobili sopra riportati viene pattuito in :

- € _____ (_____) per il periodo dalla sottoscrizione della presente fino al 31/10/2014

- € _____ (_____) all'anno per le successive annualità scadenti sempre il 31/10, compreso l'eventuale periodo di proroga comprensivo di ogni onere e spesa, salvo quanto disposto dall'art. 5. Tale importo sarà corrisposto dal Concessionario al Comune di Rivamonte Agordino entro il 30 giugno di ciascun anno;

mediante bonifico bancario sul conto corrente _____ intestato al Comune di Rivamonte Agordino – Servizio di Tesoreria.

Tale canone è comprensivo del canone di concessione dei locali e delle attrezzature che nei locali stessi si trovano, ed in particolare quali risultanti dai verbali redatti dal Comune di Rivamonte Agordino in contraddittorio con il Concessionario ed allegati alla presente convenzione.

Art. 4 - Pagamenti e fideiussione

I pagamenti dovranno essere effettuati entro e non oltre la data indicata all'articolo precedente, il Comune di Rivamonte Agordino si riserva di verificare il rispetto di tale obbligazione e, in caso di ritardo nel versamento delle somme dovute, previa formale

contestazione dell'addebito, applicherà una penale giornaliera, ragguagliata ai giorni di ritardo, di € 10,00 (dieci). Sarà ammesso un massimo ritardo di pagamento di 60 (sessanta) giorni; decorso tale termine la concessione si intenderà risolta di diritto. Sulla applicazione delle eventuali penalità, il Comune di Rivamonte Agordino preavviserà il Concessionario con lettera raccomandata A.R.

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Concessionario si impegna a stipulare e consegnare al Comune di Rivamonte Agordino, contestualmente alla sottoscrizione della presente, apposita fideiussione escutibile a prima richiesta a favore del Comune di Rivamonte Agordino di € _____ (_____), corrispondente al 10% dell'importo complessivo della concessione. In caso di inadempienza alle presenti condizioni convenzionali il Comune di Rivamonte Agordino avrà diritto di valersi di propria autorità sulla cauzione predetta.

Art. 5 - Oneri del Concessionario

Il Concessionario per esercitare la propria attività si obbliga a condurre gli esercizi nel rispetto delle norme di legge previste per l'esercizio delle attività oggetto di concessione, attenendosi alle istruzioni che il Comune di Rivamonte Agordino eventualmente potrà impartire, in contraddittorio, a pena di risoluzione del rapporto.

Il concessionario dovrà inoltre:

- utilizzare le strutture esclusivamente per le finalità cui le stesse sono destinate (ostello con sala da pranzo); la violazione di tale obbligo comporterà la risoluzione del presente contratto;
- corrispondere il canone di concessione pattuito secondo le modalità di cui ai precedenti artt. 3 e 4;
- stipulare apposita fideiussione di cui al precedente art. 4;
- stipulare un'assicurazione per tutta la durata del contratto a copertura della responsabilità civile verso terzi con massimale di € 3.000.000,00 e un'assicurazione all-risks a tutela degli immobili e degli arredi con massimale di € 1.000.000,00;
- garantire la manutenzione ordinaria della struttura, compresi impianti, attrezzature, arredi e suppellettili, nonché delle pertinenze esterne, compreso lo sfalcio dell'area circostante la struttura come esattamente identificata nella planimetria allegata alla presente;
- provvedere al pagamento dell'imposta sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (creando un'adeguata raccolta differenziata), provvedere al pagamento delle bollette per la fornitura di energia elettrica, telefono, acqua, gas, quelle riguardanti la rete fognaria, il canone RAI ed eventuali canoni SIAE, nonché la quota parte relativa alle spese per il riscaldamento dell'Ostello;
- segnalare al Comune di Rivamonte Agordino eventuali danni alle strutture che comportano la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria;
- effettuare interventi di miglioria e modifica dei locali, pertinenze esterne, impianti e attrezzature solo previa acquisizione dell'autorizzazione scritta del Comune di Rivamonte Agordino;
- gestire il personale impiegato per lo svolgimento delle attività connesse alla gestione delle strutture nel pieno rispetto della normativa vigente in materia;
- garantire la disponibilità delle strutture per lo svolgimento di attività promosse dal Comune di Rivamonte Agordino riconoscendo uno sconto pari al 15% rispetto alle tariffe relative alla ristorazione e/o ospitalità normalmente praticate agli ospiti conseguenti alle predette iniziative;
- garantire il rispetto di quanto descritto nel piano gestionale presentato in sede di offerta;
- garantire il rispetto, nello svolgimento delle attività di gestione delle strutture, della normativa nazionale e regionale vigente in materia;
- garantire il rispetto da parte di tutti i fruitori delle strutture delle seguenti norme di comportamento :

Al fine di mantenere un comportamento adeguato alla vita comunitaria e quindi alla buona educazione e rispetto verso gli altri :

1. Mantenere un comportamento idoneo a garantire il rispetto del quieto vivere nella struttura.
2. Mantenere la massima pulizia ed il massimo ordine sia all'interno che all'esterno della struttura.
3. Garantire la massima cura nell'utilizzo della struttura e delle attrezzature in essa presenti o concessi in uso.

All'interno della struttura dovrà essere severamente vietato:

1. Svolgere propaganda politica e proselitismo religioso.
2. Consumare bevande alcoliche (eccetto durante i pasti e durante il servizio caffetteria).
3. Servirsi del letto senza le lenzuola dell'ostello.
4. Stendere ad asciugare biancheria nella camere.
5. Portare in ostello animali.
6. Accendere fuochi.
7. Consumare droga e altre sostanze stupefacenti
8. Effettuare giochi d'azzardo, qualsiasi sia il mezzo del gioco.
9. Fumare all'interno della struttura.
10. Portare sconosciuti all'interno dell'ostello senza esplicito consenso della direzione.

Gli ospiti devono:

1. All'arrivo esibire un documento di riconoscimento (Carta d'identità, patente o passaporto etc...)
 2. Durante il soggiorno : osservare il regolamento e gli orari di esercizio dell'ostello.
 3. Alla partenza: restituire la biancheria consegnata all'arrivo.
 4. Per eventuali danni riscontrati sarà richiesto il rimborso al costo di riacquisto o di ripristino del medesimo.
 5. Eventuali reclami o disservizi devono essere segnalati alla direzione.
 6. Mantenere il massimo silenzio dalle 23.00 alle 7.00.
 7. Per i gruppi: avere un responsabile che curi le relazioni con il gestore e che assicuri l'ordine, la disciplina ed il rispetto del regolamento.
- comunicare al Comune di Rivamonte Agordino ed alla Provincia di Belluno le tariffe applicate, gli orari e il periodo di apertura della struttura nel rispetto di quanto disposto dall'art. 35 della L.R. n. 33/2002;
 - presentare al Comune di Rivamonte Agordino una relazione annuale contenente un riepilogo dell'attività svolta e i dati di affluenza alle strutture.

Art. 6 - Oneri del Concedente

Il concedente si impegna a:

- garantire la manutenzione straordinaria delle strutture, compresi le pertinenze esterne e gli impianti;

Art. 7 - Utilizzo dei locali e permessi

I locali concessi dal Comune di Rivamonte Agordino dovranno essere utilizzati dal Concessionario esclusivamente per l'esercizio dell'attività di Ostello, come specificato all'art. 2.

Il Concessionario non potrà utilizzare i locali affidati per uso diverso da quello pattuito, né per una attività diversa od ulteriore a quelle suddette. La violazione di tale obbligo comporterà la risoluzione di diritto della presente concessione.

Il Concessionario dichiara che, per lo svolgimento di tali attività, che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, è in regola con le normative sanitarie e si impegna ad effettuare tutte le segnalazioni (SCIA), anche di natura sanitaria (registrazione), dichiarazioni e comunicazioni e ad ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per il corretto avvio dell'attività entro 60 gg. dalla aggiudicazione.

Art. 8 - Gestione del personale

Per quanto riguarda il personale impiegato per lo svolgimento delle attività connesse all'oggetto del presente contratto, il Concessionario è tenuto all'osservanza delle norme e delle prescrizioni del contratto nazionale di lavoro vigente per la categoria, delle leggi e dei regolamenti sull'assunzione, tutela, protezione, assicurazione ed assistenza dei lavoratori. Il personale impiegato dovrà essere in regola con tutte le norme previste dalle leggi italiane. Il Concessionario solleva il Comune di Rivamonte Agordino da qualsiasi responsabilità della mancata osservanza dell'impegno di cui ai precedenti commi, con particolare riferimento al puntuale e conforme pagamento di quanto di spettanza del personale dipendente, nonché del versamento dei contributi previdenziali ed assicurativi.

Art. 9 - Altre attività commerciali

L'aggiunta di altre attività commerciali alle licenze ed autorizzazione di cui alla presente convenzione dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune di Rivamonte Agordino, con il quale dovrà essere concordata una revisione del canone.

Resta prevista la possibilità per il concessionario di organizzare propri eventi a carattere culturale, musicale, artistico e letterario in conformità al progetto presentato in sede di gara, previa acquisizione delle autorizzazioni e permessi previsti dalla legge.

Art. 10 - Osservanza di norme igieniche, qualità e trasparenza

Il Concessionario si impegna a:

1. mantenere i locali dell'ostello nel costante rispetto delle più scrupolose norme di igiene ed ad espletare i rispettivi servizi con altrettanto rispetto delle stesse;
2. mantenere rifornito il servizio di ristorazione di generi di ottima qualità e garantire un servizio completo ed inappuntabile;
3. tenere affissa la tabella prezzi;

Art. 11 - Esclusiva

Al Concessionario viene garantita l'esclusiva della somministrazione di alimenti e bevande per tutti gli eventi che si svolgono all'interno della struttura oggetto di concessione.

Art. 12 - Divieto di cessione del servizio

Il Concessionario non potrà a qualsiasi titolo cedere a terzi in tutto o in parte i beni ed i servizi oggetto della presente concessione.

Nel caso di contravvenzione al divieto, la cessione si intenderà nulla e priva di effetti ai fini della presente convenzione. E altresì vietato il subappalto di qualsiasi attività oggetto della presente convenzione.

Nel caso di contravvenzione al presente divieto, la concessione decadrà di diritto fermo restando a carico del Concessionario il risarcimento di ogni eventuale danno.

E'ammessa la collaborazione ad iniziative ed eventi da parte di terzi, previa apposita autorizzazione del Comune di Rivamonte Agordino.

Art. 13 - Sopralluogo/Idoneità dei locali

Il Concessionario dichiara che di aver esaminato unitamente al Comune di Rivamonte Agordino, all'atto della consegna, sia i locali adibiti ad ostello e sala da pranzo, sia gli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento dichiarando di averli trovati in buono stato di manutenzione, adatti al proprio uso, esenti da qualsiasi difetto e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza della concessione nel medesimo stato.

Eventuali danneggiamenti agli impianti ed ai locali devono essere comunicati tempestivamente al cedente, a mezzo di lettera inviata a mezzo fax o raccomandata presso la sede Municipale del comune di Rivamonte Agordino entro 48 ore, specificando le

circostanze di fatto che li hanno prodotti. L'entità dei danneggiamenti verrà verificata entro i successivi 15 giorni in contraddittorio fra un rappresentante del Comune di Rivamonte Agordino ed il Concessionario, stilando specifico verbale.

I danneggiamenti non derivanti dalla normale usura saranno a carico del concessionario salvo comprovata causa di forza maggiore.

Art. 14 - Arredi

Gli arredi di proprietà (ovvero nella disponibilità) del Comune di Rivamonte Agordino risultanti dagli inventari redatti in contraddittorio con il Concessionario ed allegati alla presente convenzione vengono forniti al concessionario e dovranno essere restituiti in buone condizioni al termine della concessione.

Art. 15 - Custodia attrezzature

Il Concessionario è costituito custode dei locali e delle attrezzature esistenti e si obbliga a vigilare con la massima diligenza ed a effettuare su di essi tutti i controlli necessari affinché non derivino danni a terzi.

Art. 16 - Obblighi e responsabilità

Il Concessionario esonera espressamente il comune di Rivamonte Agordino da ogni responsabilità civile e penale per danni diretti od indiretti a beni o terzi che possano derivare da fatti od omissioni, dolosi o colposi, propri, di propri dipendenti o di terzi avvenuti nello svolgimento della propria attività, tranne nell'ipotesi che concorra il dolo o la colpa grave del Comune di Rivamonte Agordino.

Il Gestore dovrà rispettare le leggi, le norme, i decreti e le disposizioni vigenti riguardanti l'esercizio della struttura ricettiva, sollevando pienamente il Comune di Rivamonte Agordino da ogni responsabilità.

Art. 17 - Divieti

Nei locali di cui al precedente art. 2 non potranno essere esposti avvisi di qualsiasi genere, né installati cartelli pubblicitari, ad esclusione di quelli riguardanti l'attività del Concessionario e concordati con il Comune di Rivamonte Agordino.

Nei locali sono proibiti i giochi elettronici e di azzardo. E' vietato l'ingresso ai venditori ambulanti. E' vietato l'ingresso di animali.

Art. 18 - Assicurazioni

Il Concessionario si impegna a stipulare ed a consegnare al Comune di Rivamonte Agordino, contestualmente alla stipula - ovvero - entro la data di effettivo avvio della attività - ovvero - entro 3 (tre) gg. dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, apposite assicurazioni a favore del Comune di Rivamonte Agordino:

- per la responsabilità civile verso terzi con massimale di € 3.000.000,00 (tremilioni);
- all risks a tutela degli immobili e degli arredi, con massimale di € 1.000.000 (unmilione).

Il premio di entrambe sarà a completo carico del Concessionario.

Art. 19 - Controlli

Il comune di Rivamonte Agordino potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali per accertare lo stato di manutenzione degli stessi e l'adempimento degli altri obblighi convenzionali.

Art. 20 - Accesso ai locali

In caso di necessità di riparazioni straordinarie, di pertinenza del Comune di Rivamonte Agordino, il Concessionario si impegna a concedere l'immediato accesso ai locali ed a rendere disponibile lo spazio necessario alla effettuazione dei lavori, previo preavviso.

Art. 21 - Interruzione dei servizi oggetto di concessione

Il Concessionario non dovrà interrompere i servizi oggetto di concessione se non per

giustificato motivo e dopo accettazione da parte del Comune di Rivamonte Agordino, e in ogni caso con preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento dell'avviso della raccomandata postale, salvo causa di forza maggiore ampiamente documentata.

Art. 22 - Inadempimento – revoca

Nel caso di gravi manchevolezze, qualora il Concessionario non conduca le attività in modo decoroso, non conforme alle norme di legge ed agli indirizzi stabiliti dal Comune di Rivamonte Agordino o nell'ipotesi di comprovate infrazioni, constatate per iscritto, o di interruzione ingiustificata dei servizi, il Comune di Rivamonte Agordino si riserva il diritto di procedere alla revoca della concessione, con riserva dei danni e con preavviso di 60 (sessanta) giorni, intesi questi ultimi come solari e continuativi, senza che il Concessionario possa vantare compensi od indennità per alcun titolo.

Medesima facoltà potrà essere esercitata a fronte di una sola, contestata, violazione degli obblighi del Concessionario, che sia tate, a giudizio discrezionale del Comune di Rivamonte Agordino da menomare la fiducia nella regolare prosecuzione del rapporto.

Il preavviso sarà dato mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, o con atto stragiudiziale notificato con l'osservanza delle norme di legge.

Art. 23 – Avviamento e migliorie

La concessionaria deve conservare l'avviamento commerciale esistente e a nulla pretendere all'atto della cessazione del rapporto di concessione a titolo di avviamento o buona uscita.

Per eventuali miglioramenti apportati, la disciplina applicabile è quella di cui all'art. 1592 del Codice Civile, al quale le parti fanno espresso rinvio. L'eventuale consenso ai miglioramenti previsto dal medesimo articolo del C.C. da parte del comune di Rivamonte Agordino ha validità esclusivamente se espresso in forma scritta.

Art. 24 - Registrazione

Il presente atto è soggetto a registrazione. Le spese di registrazione sono a carico del Concessionario.

E richiesto lo dott. _____, Segretario comunale del comune di Rivamonte Agordino, ho ricevuto il presente atto del quale viene data chiara lettura ai signori comparenti i quali, a mia richiesta, lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo firmano qui di seguito con me Segretario comunale.

Il presente atto, scritto da me e e dattiloscritto da persona di mia fiducia, consta di n. ____ fogli di carta resa legale ed occupa n. ____ facciate intere e parte della _____ fin qui.

Letto approvato e sottoscritto.

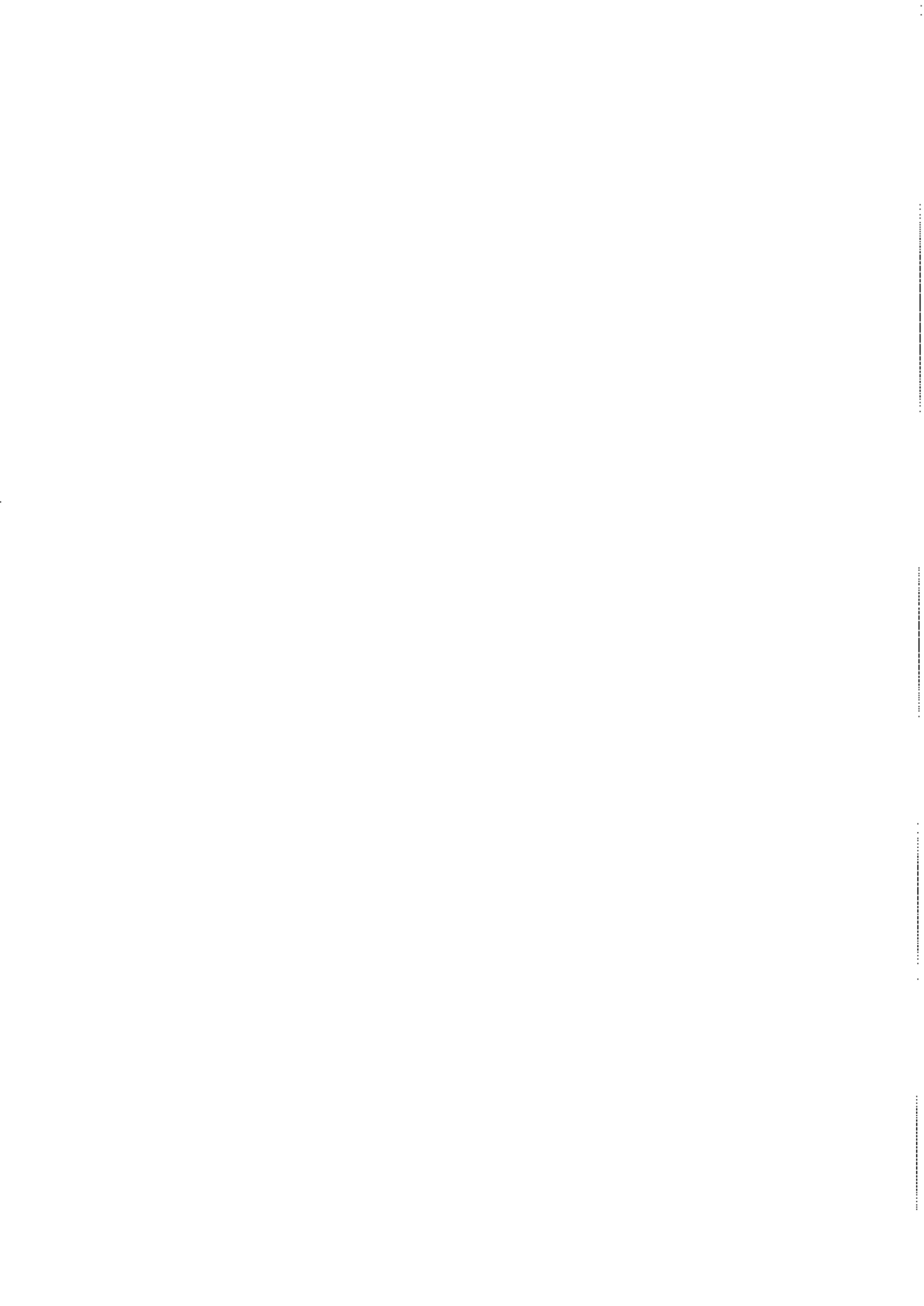
Per il Comune di Rivamonte Agordino
Il Responsabile del Servizio Tecnico

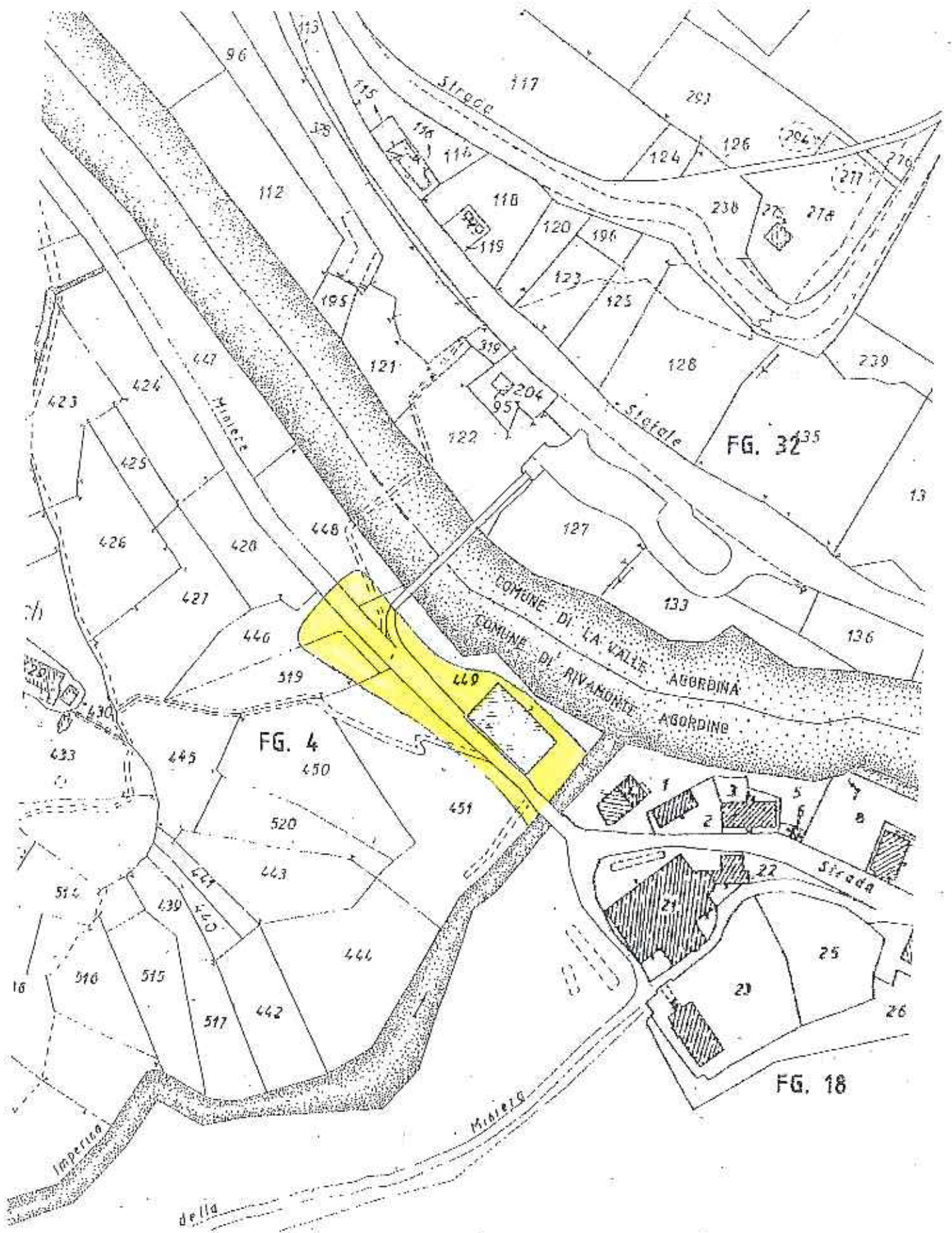
Per la società _____
Il legale rappresentante

Ai sensi e per gli effetti del II° comma dell'art. 1341 del c.c., il Concessionario riapprova espressamente le clausole previste ai precedenti artt. 8/9/12/21/22.

Per il Comune di Rivamonte Agordino
Il Responsabile del Servizio Tecnico

Per la società _____
Il legale rappresentante





PLANIMETRIA CATASTALE

ESTRATTO FG. 32 COMUNE LA VALLE AGORDINA
 ESTRATTO FG. 4 - 18 COMUNE RIVAMONTE AGORDINO

SCALA 1:2000

