

**CONTRATTO DI CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLA CASA PER  
FERIE/CENTRO VACANZE PER RAGAZZI IN LOCALITA' CESUNA DI ROANA  
(VI) .**

**PREMESSE**

**Art. 1 (Oggetto del contratto e descrizione del bene)**

1. Il presente contratto ha per oggetto:

- la concessione della gestione dell'immobile di proprietà del Comune di Sant'Urbano (PD) denominato "Ex Albergo Cesuna", ubicato in Roana (VI) località Cesuna, via Armistizio, struttura di soggiorno attualmente classificata come casa per ferie/centro vacanze per ragazzi ai sensi della L.R. Veneto 11/2013, con annesse pertinenze, percorsi di accesso e servitù attive e passive; è ammissibile una diversa classificazione purché nell'ambito delle strutture ricettive complementari disciplinate dalla L.R. 11/2013;
- la manutenzione ordinaria e le eventuali migliorie dei corpi di fabbrica, impianti ed aree pertinenziali;
- l'organizzazione delle attività ricettive da svolgersi all'interno della struttura, ivi compresa la fornitura di tutte le attrezzature, arredi, materiali, approvvigionamenti necessari allo svolgimento delle attività stesse.

2. La consistenza della struttura risulta dalle planimetrie su base catastale allegate al presente contratto, il tutto distinto al Nuovo Catasto Urbano-Fabbricati del Comune di Roana, al Foglio n. ....

3. Le parti si danno reciprocamente atto dell'esistenza all'interno della struttura dei mobili ed arredi, di proprietà del Comune di Sant'Urbano, indicati nell'elenco allegato. Gli arredi formalmente non accettati dal concessionario verranno rimossi dal Comune di Sant'Urbano e sostituiti, a cura e spese del concessionario stesso.

4. La sottoscrizione del presente contratto equivale a consegna e presa in carico dell'immobile e sue pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni suo diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi, con tutte le relative azioni e ragioni a norma di legge gravanti sul complesso immobiliare.

**Art. 2 (Durata e recesso anticipato)**

1. La concessione ha la durata di anni 5 (cinque) decorrenti dalla data di stipulazione del presente contratto.

2. È in facoltà delle parti recedere dal contratto di concessione, con le seguenti modalità:

- a) il concessionario può recedere dandone comunicazione all'altra parte via PEC almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, fermo restando l'obbligo di corrispondere comunque il canone dovuto;

b) il concedente può recedere anticipatamente nei casi stabiliti dal capitolato speciale tecnico descrittivo.

**Art. 3 (Canone)**

1. Per l'esercizio della concessione il concessionario è obbligato a versare il canone annuo di euro ..... che deve essere corrisposto al Comune di Sant'Urbano in rate semestrali anticipate, mediante versamento alla Tesoreria Comunale. Il canone di concessione è soggetto a I.V.A. nella misura di legge in quanto dovuta.

2. Il canone annuo è soggetto ad aggiornamento automatico nella misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

3. In caso di rinnovo contrattuale alla successiva scadenza quinquennale, il canone annuo potrà essere rivalutato in sede di verifica dell'andamento della gestione, come previsto dal seguente art. 4 comma 6.

**Art. 4 (Obblighi del concessionario)**

1. Il concessionario deve essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa nazionale, regionale e locale per la gestione delle case per ferie/centro vacanze per ragazzi. Il concessionario deve conoscere e rispettare la Legge Regionale Veneto n. 11/2013 che disciplina l'attività di che trattasi. Durante gli eventuali periodi di chiusura il concessionario dovrà lasciare i locali e gli arredi in perfetto stato di ordine e pulizia, fatto salvo il rinvio agli obblighi previsti dall'art. 8 comma 13.

2. Il concessionario si obbliga ad eseguire puntualmente il capitolato speciale tecnico prestazionale, il progetto tecnico offerto in sede di gara secondo le tempistiche ivi individuate che, in mancanza di indicazione temporale, sono da intendersi entro due anni dalla stipula del presente contratto ed ogni altro obbligo indicato nei documenti di gara.

3. Il concessionario s'impegna ad ottimizzare le potenzialità della struttura ricettiva, attraverso anche la ricerca di potenziali soggetti od enti interessati al convenzionamento o attraverso la segnalazione di eventi realizzabili, compatibilmente con la destinazione della struttura, senza che ciò dia diritto ad alcuna remunerazione per l'attività svolta.

4. Il concessionario s'impegna, altresì, ad adempiere a tutte le incombenze, comprese quelle amministrative, anche per conto del concedente, connesse all'esercizio dell'attività di gestione della casa per ferie/centro vacanze. In particolare grava sul concessionario l'onere di ottenere tutte le autorizzazioni, permessi, nulla osta, rinnovi ecc. necessari all'esercizio dell'attività.

5. Il concessionario realizza, a proprie spese e cure, gli eventuali interventi migliorativi dell'immobile e degli arredi dallo stesso proposti, e subordinati all'accettazione scritta del concedente, durante la vigenza della concessione, con la precisazione che sono a carico del concessionario medesimo tutte le certificazioni tecniche, di sicurezza ed amministrative connesse agli interventi stessi.

6. Entro il mese di maggio di ogni anno, il concessionario presenterà all'Amministrazione una verifica dell'andamento della gestione comprensiva di un rendiconto della gestione, dati economici, attività svolte, numeri delle persone ospitate e ogni altra informazione ritenuta utile alla valutazione del servizio e dell'equilibrio economico finanziario; in particolare sarà verificata la rispondenza al progetto aggiudicatario e saranno condivisi eventuali modifiche e nuovi obiettivi. In questa sede potranno essere rivalutati il canone e gli eventuali interventi di manutenzione di cui all'art. 13 comma 3.

**Art. 5 (Sorveglianza e controllo)**

1. Il concedente individua una commissione di sorveglianza composta da dipendenti comunali e/o amministratori, a cui non sarà dovuto da parte del concessionario alcun compenso o rimborso, preposta alla sorveglianza e controllo su:

- svolgimento del servizio e modalità di gestione;
- verifica del piano economico-finanziario;
- esatto adempimento degli obblighi ed oneri derivanti dalla concessione in oggetto;
- verifica dei presupposti di corretto e soddisfacente servizio per l'eventuale esercizio della facoltà di cui al precedente art. 2 comma 2, anche a mezzo di questionari di valutazione del grado di soddisfazione dei clienti della struttura;

- applicazioni delle penali infra dette e di cui all'art. 11.

2. Il concessionario è tenuto a fornire alla commissione, come sopra individuata, qualsiasi ragguaglio e notizia venisse richiesta ed a consentire visite, ispezioni e controlli. Il concessionario è altresì obbligato a fornire annualmente al concedente copia del bilancio di esercizio relativo alla struttura nonché copia del registro presenze.

3. Il concessionario presenterà ogni anno, entro il mese di agosto, una programmazione di massima dei periodi di apertura previsti per la struttura per l'anno successivo, che riporti in particolare i periodi destinati allo svolgimento di attività particolari organizzate dal gestore. In seguito alla trasmissione del calendario, per dette attività sarà riservata la precedenza nella prenotazione della struttura per i residenti e i gruppi del Comune di Sant'Urbano, purchè la prenotazione avvenga entro il 15 ottobre (per le attività invernali) ed entro il 1° maggio (per le attività estive).

4. Qualora la commissione predetta rilevasse una mancanza nello svolgimento del servizio (igiene, trattamento dei clienti, ecc.) produrrà una contestazione scritta, comunicata al concessionario, il quale, entro cinque giorni dalla data della comunicazione dell'inadempienza, potrà presentare le proprie osservazioni. Conseguentemente, verrà adottato il provvedimento di irrogazione della sanzione che, a seconda della gravità, potrà consistere in un semplice rilievo scritto

o nell'applicazione di una penale come indicato nel capitolato speciale tecnico descrittivo.

5. Il pagamento dovrà avvenire entro trenta giorni dal provvedimento di irrogazione della sanzione, in difetto, verrà fatto valere dalla cauzione di garanzia.

**Art. 6 (Oneri di gestione)**

Sono a carico del concessionario, oltre a quanto previsto dall'art. 4, ogni e qualsiasi onere relativo alla gestione della casa per ferie/centro vacanze per ragazzi quali a titolo indicativo e non esaustivo:

- oneri e spese relative all'esercizio ordinario della gestione della casa per ferie/centro vacanze, alla provvista dei cibi e delle bevande, ecc., ed alle prestazioni dei servizi vari consentiti ed in genere tutte le spese imputabili alla gestione del servizio o in dipendenza di esso;
- oneri per la manutenzione ordinaria dell'immobile, degli impianti, delle attrezzature e dei beni mobili ivi contenuti, secondo quanto meglio specificato all'art. 13;
- oneri per l'accurata pulizia degli stabili e delle relative adiacenze;
- tutti gli oneri relativi alle utenze e consumi di qualsiasi tipo; a tal proposito il concessionario dovrà provvedere senza indugio, a propria cura e spese, alla volturazione delle intestazioni delle utenze già in essere in capo al concedente, fermo restando che tutti i consumi

successivi alla data di consegna dell'immobile, anche se fatturati a carico del concedente, saranno addebitati al concessionario;

- oneri relativi all'Iva, alle tasse ed alle imposte di competenza del concessionario, ivi compresa la tariffa per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, idrica, riscaldamento e per le autorizzazioni e licenze necessarie con riferimento ad impianti elettrico, idro-termo-sanitario, fognario, sicurezza e delle relative attrezzature anche per effetto e a norma del D.Lgs. n. 81/2008 sui luoghi di lavoro;
- oneri relativi allo svolgimento del servizio con proprio personale idoneo ad espletare le mansioni o comunque assunto/coordinato secondo le forme di legge;
- ogni altro onere o obbligo assunto e contenuto negli atti della procedura di gara.

**Art. 7 (Tariffa per l'utenza e proventi di gestione)**

1. Il concessionario si impegna a praticare prezzi compatibili con le finalità sociali dell'immobile e idonei a consentire lo sviluppo della struttura.

2. Per il primo anno, si intendono in vigore le tariffe allegate al presente atto (**ALLEGATO SUB C**). Per gli anni successivi, le tariffe potranno essere annualmente rivalutate dell'Indice Istat, salvo diverso accordo con il concedente.

3. Le tariffe dovranno essere trasmesse annualmente all'Ufficio Commercio del Comune di Sant'Urbano, a cure e

spese del concessionario, ed esposte nella casa per ferie/centro vacanze, in ogni stanza nonché nella reception, in modo visibile agli utenti.

4. Sono a vantaggio esclusivo del concessionario tutti i proventi che ricaverà dalla gestione, compresa la somministrazione di cibi e bevande, e da altri eventuali servizi e prestazioni connessi alla gestione della struttura.

**Art. 8 (Norme e regole di custodia e di gestione)**

1. Il concessionario riceve in custodia la struttura come descritta all'art.1.

2. Durante il periodo di apertura della struttura ricettiva deve essere consentita la reperibilità continua del concessionario gestore o di un suo delegato.

3. Il concessionario gestore è tenuto a curare secondo la diligenza del buon padre di famiglia la conservazione del complesso edilizio e di tutto quanto ricevuto in consegna sempre ai sensi dell'art. 1.

4. Tutto quanto sopra detto dovrà essere riconsegnato, alla cessazione del rapporto, in uno stato di conservazione analogo a quanto ricevuto, salvo il normale deperimento di uso, in coincidenza della scadenza contrattuale e, comunque, nei limiti degli artt. 13, 14, 15, 16 e 17.

5. In caso di danneggiamento o deperimento, per qualsiasi causa o ragione, dovrà essere data immediata notizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Urbano. In caso di furto o di altri reati contro il patrimonio dovrà essere data

immediata denuncia all'Autorità di pubblica Sicurezza, nonché comunicazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Urbano.

6. E' vietata espressamente ogni diversa utilizzazione in contrasto con quanto disposto nel presente atto. Per le modificazioni ed innovazioni, si fa rinvio agli articoli successivi.

7. Tutti i servizi oggetto della concessione sono ad ogni effetto da considerarsi di pubblico interesse e, come tali, non potranno essere sospesi od abbandonati, pena le sanzioni previste per legge.

8. L'inosservanza di quanto previsto dal presente contratto e da quelli richiamati comporta l'immediata risoluzione del contratto, senza necessità di contestazione, con semplice intenzione comunicata al concessionario ai sensi dell'art. 1456 c.c. e conseguente applicazione, per le migliorie od addizioni, di quanto previsto dall'art. 16.

9. Nella conduzione della struttura, il concessionario è tenuto a rispettare regole di buona convivenza, ordine e pulizia. Deve anche, in particolare, far rispettare tutte le norme di pubblica sicurezza. Nei locali della struttura sono ammessi, ad arredo e in esposizione, quadri, sculture, fotografie, disegni, ecc., di interesse artistico, culturale, turistico, ambientale.

10. Sia per i pernottamenti che per qualsiasi somministrazione, servizio, prestazione, si osserveranno le norme fiscali e amministrative in materia.

12. Il concessionario è tenuto alla compilazione delle schede di notificazione delle persone alloggiate da consegnare alle autorità competenti e di ogni altro documento secondo le leggi vigenti.

13. Il concessionario è tenuto alla sorveglianza della struttura ricettiva anche nel periodo di chiusura, mediante periodiche visite di controllo, in particolare, per quanto riguarda gli impianti idrico, sanitario e di riscaldamento-climatizzazione. Nessun compenso è dovuto in relazione a tale sorveglianza.

**Art. 9 (Personale per l'esercizio della casa per ferie/centro vacanze)**

1. Il concessionario è obbligato a garantire la presenza nella struttura di idoneo personale munito di autorizzazione sanitaria, in regola con i contratti di lavoro del settore ed in numero e qualifica tale da garantire il corretto e soddisfacente espletamento del servizio. Il concessionario pertanto assume a proprio nome, con osservanza di tutte le disposizioni di legge in materia di lavoro, il personale di servizio anche rispetto ai contratti ed usi locali. Il concedente è sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, intercorrendo il predetto rapporto di lavoro esclusivamente tra il concessionario e i suoi dipendenti.

2. Il concessionario è obbligato ad osservare quanto previsto dal D.Lgs. n. 81/2008 con riferimento non solo al personale, ma anche alla struttura, agli ospiti e alle persone sotto la sua diretta responsabilità.

3. In caso di infortunio, il concessionario è tenuto ad attivare gli interventi necessari al servizio di pronto soccorso e presso le competenti autorità in caso di necessità.

**Art. 10 (Arredi e attrezzature di esercizio)**

1. Il concessionario è obbligato a provvedere autonomamente e a proprie spese a fornire la casa per ferie/centro vacanze di tutti gli arredi ed attrezzature necessari allo svolgimento dei servizi, e precisamente:

- a) arredi per camere da letto (letti, tavoli, sedie, armadi, ecc.);
- b) arredi ed attrezzature da cucina (punti cottura, frigo, freezer, lavelli, armadi, lavastoviglie, ecc.);
- c) arredi per sala da pranzo (tavoli, sedie e panche e armadi, ecc.);
- d) attrezzature per camere da letto (tendaggi, lenzuola, coperte, materassi e cuscini, ecc.);
- e) attrezzature per bagni (tendaggi, asciugamani);
- f) attrezzature per sala da pranzo (piatti e stoviglie);
- g) attrezzature per lo svolgimento delle attività educative svolte dal concessionario presso la struttura;

ed in genere di quant'altro necessario al funzionamento ed alla fruizione della struttura, nonché a garantirne la pulizia e integrità, e in ogni caso di tutto quanto non sia presente nell'immobile al momento della consegna dello stesso.

2. Tutti i beni acquistati dal concessionario ed utilizzati nella struttura devono essere prontamente inventariati e

riportati nel registro beni ammortizzabili, il quale farà fede circa l'esistenza e la destinazione ultima dei beni.

3. Degli arredi e delle attrezzature di cui all'art. 1 nonché dei beni immobili deve essere fatto uso esclusivamente secondo le destinazioni specificate nel presente atto ed è fatto tassativo divieto di asportare fuori dalla struttura i beni mobili in essa contenuti, salvo che per il tempo strettamente necessario alle operazioni di lavaggio e/o riparazione.

4. Alla scadenza della concessione, gli arredi ed attrezzature di cui al comma 1 del presente articolo acquistati dal concessionario rimarranno in proprietà del Comune di Sant'Urbano. Qualora il rapporto si interrompa prima della scadenza naturale a seguito di recesso anticipato di una delle parti ai sensi dell'art. 2 comma 2, tutti gli arredi ed attrezzature diverranno di proprietà del Comune di Sant'Urbano, senza alcun rimborso di sorta a favore del concessionario.

5. Nel caso di acquisti di arredi e attrezzature effettuati nei sei mesi antecedenti la scadenza della concessione tanto da non permetterne il completo ammortamento verranno corrisposte al concessionario le quote di ammortamento residue, se espressamente autorizzati. Tali quote saranno poste in carico al concessionario subentrante.

#### **Art. 11 (Qualità dei generi di consumo)**

1. I generi di consumo devono essere di qualità, quantità e varietà sufficiente per soddisfare le esigenze degli utenti. La somministrazione di generi avariati, adulterati o

contenenti sostanze nocive o comunque non rispondenti alle disposizioni in materia di igiene e sanità pubblica darà motivo all'applicazione di una penale pari o superiore ad € 1.000,00 senza pregiudizio delle sanzioni di legge stabilite per simili trasgressioni, ferma restando la responsabilità del concessionario, come meglio precisato all'art. 18 del presente contratto.

**Art. 12 (Propaganda e pubblicità)**

1. Tutte le iniziative di propaganda e pubblicità a favore della struttura messe in atto da parte del concessionario dovranno essere comunicate preventivamente al concedente. Il concessionario è autorizzato ad effettuare, in forma sonora e visiva, la pubblicità commerciale all'interno e, eventualmente, all'esterno dell'immobile oggetto di concessione, osservando, a proprie cure e spese, tutte le norme vigenti in materia. Il materiale divulgativo, pubblicitario o propagandistico potrà essere distribuito previa presa visione del concedente ed in ogni caso dovrà contenere anche il logo del Comune di Sant'Urbano.

2. La pubblicità nei locali della casa per ferie/centro vacanze, a mezzo di strutture ed impianti, sarà limitata il più possibile, in modo da non deturparne le pareti. Essa dovrà essere preventivamente autorizzata dal concedente e gli oneri accessori saranno a carico del concessionario. Il concessionario è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative per le relative autorizzazioni.

3. Il concessionario si impegna a realizzare e aggiornare un sito internet dedicato alla casa per ferie/centro vacanze, nel quale saranno riportati i servizi offerti e le relative tariffe e i contatti necessari per accedere ai servizi. Il sito rimarrà di proprietà del Comune alla scadenza della concessione, anche nel caso di interruzione anticipata della concessione, come nei casi di cui all'art. 2 comma 2.

**Art. 13 (Interventi di manutenzione ordinaria)**

1. Il concessionario dovrà eseguire periodicamente a propria cura e spese tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile, nonché al bisogno gli interventi classificabili come attività di edilizia libera, previa comunicazione /dichiarazione /segnalazione al Comune di Roana nonché al concedente.

2. In ogni caso il concessionario si obbliga ad eseguire i seguenti interventi di manutenzione ordinaria della struttura, secondo lo scadenziario appresso specificato:

- ✓ tinteggiatura dei locali usurati all'avvio della concessione e ogni 4 (quattro) anni, salvo diversa valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, qualora lo stato di degrado sia di entità lieve;
- ✓ levigatura e lucidatura dei pavimenti, lucidatura dei marmi, massimo ogni 4 (quattro) anni, salvo diversa valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, qualora lo stato di usura sia di entità lieve;

- ✓ tinteggiatura esterna prima della riconsegna in caso di rinnovo contrattuale;
- ✓ trattamento e manutenzione degli infissi, secondo la finitura al momento della consegna dell'immobile ogni 3 (tre) anni e, comunque, prima della riconsegna nel caso di cui all'art. 2 comma 3, salvo diversa valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, qualora lo stato di degrado sia di entità lieve;
- ✓ verniciatura degli infissi in ferro ogni 4 (quattro) anni e, comunque, prima della riconsegna nel caso di cui all'art. 2 comma 2, salvo diversa valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, qualora lo stato di degrado sia di entità lieve;
- ✓ revisione - manutenzione annuale, a norma di legge, dell'impianto di riscaldamento/climatizzazione e degli altri impianti (compreso l'ascensore) da parte di ditta specializzata;
- ✓ manutenzione delle pertinenze di cui alla planimetria allegata al presente bando, revisione e sostituzione di elementi ammalorati per usura (grondaie, discendenti, rubinetteria, interruttori, etc.), nonché spurghi vari, al momento del manifestarsi della necessità.

3. Il concessionario provvederà a propria cura e spese alla manutenzione e alle riparazioni rese necessarie dall'uso degli arredi nonché all'eventuale sostituzione dei singoli elementi d'arredo, con elementi di caratteristiche non peggiori, previa

comunicazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Urbano, ai fini della verifica dell'idoneità dei nuovi elementi d'arredo.

**Art. 14 (Altri interventi di manutenzione)**

1. Qualora il concessionario e/o il concedente constatino la necessità di interventi urgenti di manutenzione dell'immobile non rientranti nel precedente art. 13, e in particolare interventi la cui necessità non derivi dal mancato adempimento del concessionario agli obblighi di cui al presente contratto e che spettino al concedente in qualità di proprietario, il concessionario potrà eseguire l'intervento immediato finalizzato a non compromettere la funzionalità della struttura, previa autorizzazione o su richiesta del concedente. In tal caso, il concedente provvederà a rimborsare al concessionario le spese sostenute, purchè non eccedano l'importo massimo autorizzato.

2. Il concessionario dovrà eseguire gli interventi nel pieno rispetto della normativa vigente in tema di sicurezza.

**Art. 15 (Sicurezza dei locali)**

1. Il concessionario, ai sensi dell'art. 4 e dell'art. 6, dovrà provvedere a sua cura e spese alla redazione del D.U.V.R.I. di cui al d.lgs. 81/08 e s.m.i., alla valutazione del rischio incendio, nonché elaborare ed affiggere nei locali il piano di emergenza come previsto dalle norme in tema di sicurezza ed igiene del lavoro e dalle norme di prevenzione incendi per le strutture ricettive; il concessionario provvederà, altresì, a istituire ed addestrare le figure e

squadre ivi previste, garantendone la continuità di attività. Il concessionario dovrà, inoltre, istituire il registro dei controlli, previsto dalla norma di prevenzione incendi. Tutta la documentazione dovrà essere tenuta a disposizione in caso di richiesta degli organi competenti.

2. Dovrà inoltre provvedere, anche a mezzo delle suddette figure e squadre, a mantenere in efficienza i dispositivi di prevenzione, segnalazione, spegnimento incendi secondo le norme di legge, nonché a tenere sgombre le vie d'esodo ed adempiere alle prescrizioni, in genere, di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 37/1998.

3. Dovrà presentare al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, a propria cura e spese, la domanda, completa di tutti gli allegati tecnici necessari e del predetto documento della sicurezza, per l'ottenimento della voltura e/o rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi.

**Art. 16 (Innovazioni, addizioni, migliorie)**

1. Nel corso del periodo di durata della concessione, il concessionario si rende disponibile a svolgere interventi di innovazione, addizione di parti o migliorie del preesistente al fine di rendere la struttura più adatta allo svolgimento dell'attività. In particolare il concessionario si obbliga fin d'ora ad eseguire a propria cura e spese gli interventi previsti nel piano degli investimenti di sviluppo della struttura proposto in sede di offerta, secondo il dettaglio presentato in **ALLEGATO.....**

2. Il concessionario non potrà apportare innovazioni, addizioni e migliorie, senza il preventivo permesso scritto del concedente (previe tutte le autorizzazioni di legge degli Enti preposti, a cure e spese del concessionario,).

3. È facoltà dell'Amministrazione valutare ed eventualmente accettare proposte migliorative del fabbricato e dell'area di pertinenza, richiedendo al concessionario idonee garanzie se dovute.

4. Qualora, invece, il concedente, nell'approvare le migliorie, richiedesse la riduzione in pristino dell'immobile al termine della concessione, il concessionario s'impegna a provvedervi, secondo il disposto dell'articolo 1590 del Codice Civile. Nel caso che le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, esse s'intendono acquisite senza compenso alcuno da parte del concedente; il concessionario è tenuto, invece, a rimuoverle immediatamente a proprie spese, qualora il concedente dichiara di non volerle ritenere, prevedendosi altrimenti la sanzione di dichiarazione di decadenza.

5. Per l'esecuzione delle migliorie dovranno essere rispettate le norme concernenti la qualificazione dell'esecutore e quant'altro applicabile in materia di interventi su immobili di proprietà pubblica.

**Art. 17 (Adempimenti in materia di gestione di strutture ricettive)**

1. Sono a carico del concessionario tutti gli obblighi e adempimenti previsti dalla normativa vigente relativi all'esercizio delle attività oggetto del presente contratto.

**Art. 18 (Responsabilità)**

1. Sono a carico del concessionario le dovute cautele per evitare il verificarsi di danni alle persone e alle cose nell'esercizio della gestione. Il concessionario si assume ogni più ampia responsabilità civile e penale in caso di infortuni sia al personale addetto alla gestione sia a terzi, nonché per ogni danno eventualmente arrecato a beni pubblici e privati, sia per fatto proprio che dei propri dipendenti, intendendo il concedente escludere ogni propria responsabilità in merito, in considerazione della completa autonomia di gestione con cui si concede il servizio di cui trattasi.

**Art. 19 (Divieto di cessione - Subconcessione)**

1. Il concessionario, quale aggiudicatario del contratto di concessione come in intestazione indicato, deve esercitare direttamente ed in proprio i servizi oggetto della concessione, prevedendosi altrimenti la decadenza per abusiva sostituzione di altri nel suo godimento. Il contratto di concessione non può essere ceduto, ivi compresa qualsiasi forma di mutamento soggettivo contrattuale, a pena di nullità.

2. E' fatto divieto al concessionario di concedere negoziabilmente ad altri la gestione dei servizi in parola, ad eccezione di quanto dichiarato in sede di gara ai sensi dell'art. 105 del D. Lgs. n. 50/2016. In tal caso, l'affidamento in subconcessione è sottoposto ai limiti ed alle condizioni di cui al medesimo art. 105 in quanto compatibili; in particolare è fatto obbligo al concessionario:

- a) di provvedere al deposito presso il concedente del contratto di subconcessione almeno venti giorni prima della data di effettivo inizio delle prestazioni;
- b) di trasmettere altresì contestualmente al concedente la dichiarazione del subconcessionario attestante il possesso dei requisiti generali di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 nonché del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dalla gara per la parte di esecuzione della prestazione da parte del subconcessionario;
- c) di trasmettere al concedente la dichiarazione circa la sussistenza o meno di eventuali forme di controllo o di collegamento a norma dell'art. 2359 del codice civile con il subconcessionario.

In ogni caso l'affidamento in subconcessione è soggetto ad autorizzazione da parte del concedente, secondo quanto previsto dalla norma richiamata.

**Art. 20 (Decadenza, Revoca e Risoluzione del contratto di concessione)**

1. La decadenza e revoca, pronunciata per i motivi indicati all'art. 15 del capitolato descrittivo e prestazionale, non produce alcun effetto pregiudizievole nei confronti del concedente ed alcuna pretesa può essere avanzata dal concessionario. La pronuncia avviene previa verifica delle condizioni previsti da parte del responsabile del servizio e viene comunicata via pec almeno due mesi fissando la modalità

di rilascio dell'immobile previo immediato inventario tra le parti.

La risoluzione per fatto e colpa del gestore determina altresì l'obbligo di risarcimento dei danni, oltre la corresponsione di quanto dovuto sino alla scadenza del contratto.

3. Il contratto di concessione potrà altresì essere risolto per concorde volontà delle parti, con restituzione della cauzione definitiva.

4. La revoca e decadenza produco ipso iure la risoluzione del contratto senza risarcimento danno o indennizzo.

#### **Art. 21 (Disciplina)**

1. Per tutto quanto non espressamente pattuito in tema di concessione della gestione del servizio e dell'uso della casa per ferie/centro vacanze, si richiama la normativa vigente applicabile direttamente e per analogia.

#### **Art. 22 (Garanzie e polizze assicurative)**

1. Il concessionario, a titolo di garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto di concessione, ha presentato apposita cauzione definitiva mediante fidejussione bancaria/polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ costituita con le modalità e le condizioni previste dall'art. 103 del D. Lgs. n. 50/2016, di importo pari ad € \_\_\_\_\_, emessa in data \_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ e di durata di anni cinque, da rinnovarsi fino alla scadenza dell'affidamento contrattuale. La garanzia dovrà essere tempestivamente reintegrata qualora, in corso di esecuzione del servizio, essa

sia stata parzialmente o totalmente incamerata dall'Amministrazione.

2. Il concessionario, a titolo di garanzia per copertura da rischio di incendio, furto, atti vandalici, eventi atmosferici, terrorismo, ha presentato apposita polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ per un massimale di € \_\_\_\_\_, emessa in data \_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ e di durata pari all'affidamento contrattuale. Il concessionario comunicherà tempestivamente al concedente ogni variazione in ordine allo stato di consistenza dei beni mobili, immobili e pertinenze della struttura e del conseguente adeguamento della copertura assicurativa.

3. Il concessionario, a titolo di garanzia per il risarcimento danni verso terzi (includendo anche il Comune di Sant'Urbano), ovvero per la responsabilità civile verso terzi per strutture alberghiere o comunque ricettive in conseguenza delle attività gestionali, ha presentato altresì apposita polizza assicurativa assicurativa n. \_\_\_\_\_ per un massimale di € \_\_\_\_\_, emessa in data \_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ e di durata pari all'affidamento contrattuale

4. In dipendenza di quanto previsto e stabilito, resta inteso che il concessionario assume personalmente ogni e qualsiasi correlativa obbligazione e responsabilità verso terzi per danni a persone o cose comunque causati nell'esecuzione del servizio, dal gestore stesso o da propri dipendenti o incaricati, sia di ordine pubblico che privato.

**Art. 23 (Indennità al termine della concessione)**

1. Il concessionario rinuncia fin da ora a pretendere, al termine della concessione, alcunché nei confronti del concedente, fatta eccezione per le cose di sua comprovata proprietà, e rinuncia parimenti a pretendere qualsivoglia indennità relativa alla gestione della struttura.

2. Qualora al termine della concessione il concessionario incamerasse una qualsivoglia indennità a qualsiasi titolo da parte del concedente, il concessionario si impegna fin da ora a rimborsare con effetto immediato al concedente il contributo rivalutato secondo gli indici ISTAT del periodo della concessione.

**Art. 24 (Spese contrattuali)**

1. Le spese del contratto e sua registrazione sono a carico del concessionario. In quanto soggetto ad IVA tale contratto è soggetto a tassa di registrazione fissa.

**Art. 25 (Controversie)**

1. Per la definizione delle controversie che dovessero insorgere fra le parti in ordine al contratto di concessione, è eletto quale foro competente quello ove ha sede il Comune di Sant'Urbano.

**ALLEGATI:**

- A. piano economico finanziario
- B. planimetrie dei locali
- C. inventario
- D. piano delle tariffe