Deliberazione della Giunta Comunale – copia

Delibera n. 13 in data 04.03.2013

COMUNE DI
PELLEGRINO P.SE
PROVINCIA DI PARMA

REGISTRATO L'IMPEGNO

N° _____

ALL'INT. _____

Il Ragioniere

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA GESTIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA EXTRALBERGHIERA "OSTELLO DI S. FRANCESCO" UBICATA IN VIA ROMA N. 33

L'anno **duemilatredici,** questo giorno **quattro** del mese di **marzo**, alle ore **19,30**, su convocazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs 18 agosto 2000, n° 267, la Giunta Comunale si è riunita in adunanza nell'apposita sala del palazzo municipale.

		Presenti	Assenti
1. PIRRONI Enrico	Sindaco	**X**	
2. PEDRAZZI Emanuele	Vice Sindaco	**X**	
3. BELLI ANGELO	Assessore	**X**	
4. LUSIGNANI GABRIELE	Assessore	**X**	
5. BARILLI CLAUDIO	Assessore Est.	**X**	
		5	

Assiste il Segretario comunale dr. ssa Margherita Morelli.
Il Sig**. Pirroni Enrico,** nella sua qualità di **Sindaco**, assume la Presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare l'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:
- il Comune di Pellegrino Parmense è proprietario di un immobile denominato "Ostello di San Francesco", sito in Via Roma n. 33, distinto al catasto urbano del Comune al foglio 49 mappale 49;
- l'immobile suindicato è in funzione dal giugno dell'anno 2000 come struttura ricettiva extralberghiera a basso costo;
- l'Ostello di San Francesco è attualmente gestito dalla Aurora Domus Cooperativa Sociale O.n.l.u.s. di Parma sulla base di apposita convenzione rep. 1837 stipulata col Comune in data 14.05.2010 e registrata a Parma l'1.06.10 al n. 291;
- in data 14.05.2013 verrà a scadere l'affidamento in concessione a favore dell'attuale gestore Aurora Domus Cooperativa Sociale O.n.l.u.s. e pertanto si rende necessario individuare il nuovo soggetto concessionario;

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 15 febbraio 2013 avente ad oggetto "*Indirizzi in merito alla concessione in uso dei locali dell'Ostello di San Francesco*" con la quale l'Amministrazione comunale ha espresso indirizzo affinché si proceda ad indire una procedura di gara ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione del nuovo soggetto concessionario della gestione dell'immobile denominato "Ostello di San Francesco", sito in Via Roma n. 33, destinato ad attività di ricezione a basso costo;

Vista la L.R. 28 luglio 2004 n. 16 "*Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità*" in particolare all'art. 8 comma 2 il quale prevede che "*Gli ostelli sono gestiti, di norma, da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso, associazioni operanti, senza scopo di lucro, ai fini del turismo sociale e giovanile. Gli ostelli possono essere gestiti anche da altri operatori privati, previa convenzione con il Comune, che regolamenti le tariffe e le condizioni di esercizio dell'attività*.";

Ritenuto di stabilire in tre anni la durata della concessione della nuova gestione dell'Ostello di San Francesco allo scopo di garantire una maggiore continuità nella gestione della struttura e consentire al soggetto gestore di predisporre una programmazione pluriennale delle attività e una migliore pianificazione anche dal punto di vista promozionale;

Considerato che il canone di concessione annuo attualmente previsto è pari ad € 3.000,00 oltre IVA di legge e che, sulla base delle risultanze delle indagini di mercato effettuate dagli uffici comunali su strutture analoghe del territorio provinciale e tenuto conto dell'andamento economico generale non favorevole, si ritiene congruo applicare all'importo suddetto il solo aumento derivante dalla rivalutazione ISTAT (€ 200,00);

Ritenuto quindi di fissare in € 3.200,00, oltre ad IVA di legge, il canone annuo a base d'asta sul quale i soggetti partecipanti alla gara dovranno presentare le offerte in rialzo;

Dato atto che saranno ammessi a partecipare alla gara:

a) Le associazioni operanti senza scopo di lucro nel settore del turismo sociale e giovanile, che siano iscritte come Enti di promozione sociale nel registro nazionale di cui all'art. 7 della legge 7 dicembre 2000 n. 383;
b) Gli Enti di carattere morale o religioso;
c) Le organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui al D. Lgs. 4 dicembre 1997 n. 460 i cui statuti o atti costitutivi, redatti nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata o registrata prevedano lo svolgimento di attività nel settore del turismo sociale;
d) Associazioni temporanee e consorzi di cui all'art. 2602 del codice civile costituiti tra soggetti di cui alle precedenti lettere a),b) e c);

e) Gli operatori privati, previa convenzione con il Comune, che regolamenti le tariffe e le condizioni di esercizio dell'attività (art. 8 L.R. 16/2004).

Visto lo schema di convenzione concernente la gestione della struttura ricettiva extralberghiera "Ostello di S. Francesco" ubicata in via Roma n. 33 predisposto dall'ufficio competente e ritenuto di procedere alla sua formale approvazione per allegarlo al presente atto in forma cartacea come parte integrale e sostanziale;

Ritenuto di dare mandato al Responsabile dell'Area Affari Generali per la predisposizione di tutti gli atti necessari allo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione del nuovo soggetto concessionario della gestione dell'Ostello di San Francesco e per la sottoscrizione della convenzione con il gestore;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile della presente deliberazione, espressi dai Responsabili dei Servizi interessati, ai sensi art. 49 D.Lgs. n. 267/2000;

Visti:
- la L.R. 28 luglio 2004 n. 16 "*Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità*;
- l'art. 30 del D.Lgs. 163/2006 che disciplina la concessione di servizi;
- il vigente Statuto Comunale;
- il D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1) di stabilire in tre anni la durata della concessione della nuova gestione dell'Ostello di San Francesco e di fissare in € 3.200,00, oltre ad IVA di legge, soggetto ad aumento annuale ISTAT, il canone annuo a base d'asta sul quale i soggetti partecipanti alla gara dovranno presentare le offerte in rialzo;

2) di dare atto che saranno ammessi a partecipare alla gara:
a) Le associazioni operanti senza scopo di lucro nel settore del turismo sociale e giovanile, che siano iscritte come Enti di promozione sociale nel registro nazionale di cui all'art. 7 della legge 7 dicembre 2000 n. 383;
b) Gli Enti di carattere morale o religioso;
c) Le organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui al D. Lgs. 4 dicembre 1997 n. 460 i cui statuti o atti costitutivi, redatti nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata o registrata prevedano lo svolgimento di attività nel settore del turismo sociale;
d) Associazioni temporanee e consorzi di cui all'art. 2602 del codice civile costituiti tra soggetti di cui alle precedenti lettere a),b) e c);
e) Gli operatori privati, previa convenzione con il Comune, che regolamenti le tariffe e le condizioni di esercizio dell'attività (art. 8 L.R. 16/2004);

3) di approvare lo schema di convenzione concernente la gestione della struttura ricettiva extralberghiera "Ostello di S. Francesco" ubicata in Pellegrino Parmense via Roma n. 33 allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

4) di dare mandato al Responsabile dell'Area Affari Generali per la predisposizione di tutti gli atti necessari allo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione del

nuovo soggetto concessionario della gestione dell'Ostello di San Francesco e per la sottoscrizione della convenzione con il gestore.

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge;

DICHIARA

stante l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.L.vo 267 del 18/08/2000.

COMUNE DI PELLEGRINO PARMENSE
PROVINCIA DI PARMA
AREA AFFARI GENERALI

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA GESTIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA EXTRALBERGHIERA "OSTELLO DI S.FRANCESCO" UBICATA IN VIA ROMA N. 33

PELLEGRINO P.SE,

INDICE DEGLI ARTICOLI:

Art. 1. Oggetto della convenzione 8
Art. 2. Durata 8
Art. 3. Finalità ed utilizzo della struttura 8
Art. 4. Soggetti utilizzatori 8
Art. 5. Servizi forniti e destinazione d'uso dell'immobile 8
Art. 6. Tariffe 9
Art. 7. Periodi e orario di apertura 9
Art. 8. Regolamento interno 10
Art. 9. Esercizio dell'attività ricettiva - requisiti, condizioni e obblighi del gestore 10
Art. 10. Corrispettivi del contratto e profili economici. 11
Art. 11. Stato della struttura 11
Art. 12. Oneri gestionali a carico del soggetto gestore 11
Art. 13. Oneri manutentivi 12
Art. 14. Interventi manutentivi straordinari. 12
Art. 15. Altri oneri a carico del soggetto gestore. 12
Art. 16. Rispetto delle normative vigenti 13
Art. 17. Responsabilità e garanzie assicurative 13
Art. 18. Penali, decadenza e recesso 13
Art. 19. Deposito cauzionale 14
Art. 20. Riconsegna dell'immobile. 15
Art. 21. Spese di contratto ed imposte 15
Art. 22. Disposizioni finali 15
Art. 23. Approvazione di clausole specifiche 15

PREMESSO

- che il Comune di Pellegrino Parmense è proprietario di una struttura ricettiva extralberghiera denominata “Ostello di S. Francesco”, ubicata in Via Roma n. 33;
- che secondo quanto stabilito dall’articolo 8 della L.R. 28 luglio 2004, n. 16 “sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate prevalentemente per il soggiorno e il pernottamento per periodi limitati dei giovani e degli accompagnatori di gruppi di giovani” – tali strutture sono definite strutture ricettive extralberghiere ai sensi della L.R. n. 16/2004;
- che, sempre secondo quanto riportato nel sopra richiamato articolo, gli ostelli sono gestiti, di norma, da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso, associazioni operanti, senza scopo di lucro, ai fini del turismo sociale e giovanile; gli ostelli possono essere gestiti anche da altri operatori privati, previa convenzione con il Comune, che regolamenti le tariffe e le condizioni di esercizio dell'attività;
- che con deliberazione di Giunta regionale n. 2186/2005 del 19 dicembre 2005 sono stati approvati i requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere e della tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati per uso turistico (L.R. 16/04 art. 3 comma 2);
- che il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. 6 del 15 febbraio 2013 avente ad oggetto “*Indirizzi in merito alla concessione in uso dei locali dell’Ostello di San Francesco*” ha espresso indirizzo affinché si proceda ad indire una procedura di gara ad evidenza pubblica finalizzata all’individuazione del nuovo soggetto concessionario della gestione dell’immobile denominato “Ostello di San Francesco”, sito in Via Roma n. 33, destinato ad attività di ricezione a basso costo;
- che la Giunta Comunale, con propria deliberazione n…….del…….. ha approvato lo schema di convenzione per la gestione della struttura ricettiva extralberghiera “Ostello di S. Francesco” ubicata in via Roma n. 33;
- che con determina del Responsabile del Settore n. ……... del……... è stata indetta una gara per l’affidamento della gestione della struttura ricettiva extralberghiera comunale – “Ostello di S. Francesco” ubicata in via Roma, 33;
- che con determina del Responsabile del Settore n. ……..... del ….…….. è stata aggiudicata a favore di……. la gara indetta per la gestione della struttura ricettiva extralberghiera comunale “Ostello di S. Francesco” ubicata in via Roma, 33;

tutto quanto premesso,

TRA

Il **"COMUNE DI PELLEGRINO PARMENSE"**, con sede in Pellegrino Parmense (PR), Via Roma, 28, codice fiscale 00449420348 (d'ora innanzi denominato anche "Comune"), rappresentato dal ……, domiciliato per la carica a Pellegrino Parmense (PR), Via Roma n. 28, non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile del Settore Segreteria/Affari Generali, nominato con decreto del Sindaco del Comune di Pellegrino Parmense n. 1 in data 2 gennaio 2013;

E

L’Associazione/Ente ……. che di seguito nel testo sarà denominato “soggetto gestore” con sede legale in ……. C.F./P.I.…… rappresentato da ……., nato a …… il giorno ……, domiciliato per la carica presso la sede di ……., non in proprio, ma nella sua qualità di

……., in nome e per conto dell'Associazione/Ente
……
……..:

si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1. Oggetto della convenzione

1. Il Comune di Pellegrino Parmense affida in gestione la struttura ricettiva extralberghiera – "Ostello di S. Francesco", ubicata in Via Roma n. 33, costituita da piano primo e piano secondo, anfiteatro e area cortilizia, così come risultante dagli elaborati del progetto esecutivo di ristrutturazione.

Art. 2. Durata

1. La concessione ha la durata di **anni tre**, con decorrenza con decorrenza dalla data di sottoscrizione.

Art. 3. Finalità ed utilizzo della struttura

1. 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 e se ed in quanto possibile di ristorazione esterna. 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

1. La struttura ricettiva oggetto della presente convenzione può essere utilizzata da tutti coloro che ne facciano richiesta, nel rispetto delle disposizioni statali in materia di pubblica sicurezza.

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

1. La gestione è finalizzata alla destinazione dell'immobile quale Ostello con soggiorno, pernottamento e somministrazione di alimenti e bevande, con i limiti e criteri stabiliti dalla L.R. 28 luglio 2004, n. 16 e dalla deliberazione di Giunta regionale n. 2186 del 19 dicembre 2005.

2. Il soggetto gestore deve prevedere la fornitura dei seguenti servizi minimi essenziali:
- pernottamento in camere a uno o più letti munite di bagno privato e doccia; le camere sono dotate di arredamento;
- pulizia giornaliera delle camere e dei servizi;
- fornitura di biancheria da camera e da bagno ad ogni cambio cliente e almeno bisettimanale per soggiorni di durata settimanale;
- fornitura del servizio di accoglienza e recapito per gli ospiti;
- fornitura di prima colazione;
- sala soggiorno con utilizzo TV;
- fornitura costante di energia elettrica, di acqua calda e impianto di riscaldamento dei locali;

- almeno un apparecchio telefonico ad uso comune;
- una cassetta contenente materiale di primo soccorso.

3. La somministrazione di alimenti e bevande, previa acquisizione della relativa autorizzazione, è consentita alle persone alloggiate presso l'Ostello.

4. Durante il periodo di gestione, il soggetto gestore potrà utilizzare l'Ostello e l'annesso anfiteatro per organizzare:

a) fino ad un massimo di n. 30 (trenta) eventi enogastronomici all'anno aperti a tutti;

b) fino ad un massimo di n. 10 (dieci) eventi musicali all'anno (che non dovranno arrecare disturbo alla quiete pubblica, dopo le ore 24:00);

c) eventi cinematografici, teatrali e culturali;

d) altri eventi previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

In tali occasioni l'Amministrazione Comunale consentirà l'installazione di un servizio bar e rilascerà tutte le licenze e autorizzazioni provvisorie temporanee necessarie. Per quanto attiene le manifestazioni di cui ai punti a), b) dovranno essere rilasciate le autorizzazioni, se ed in quanto compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile.

5. Il soggetto gestore:

a. si rende disponibile a coadiuvare e facilitare il Comune nell'organizzazione dell'accoglienza in occasione di iniziative di interesse turistico, culturale, scolastico e sportivo;

b. si impegna a realizzare tutte le altre attività di accoglienza e di promozione dell'attività offerte nel progetto presentato in sede di gara per l'aggiudicazione.

Art. 6. Tariffe

1. Le tariffe giornaliere massime a persona per il pernottamento sono le seguenti:

Tab. 1 – Tariffe giornaliere massime a persona per il pernottamento

Tipo camera	Tariffa massima
Camera singola	€ 30,00
Camera doppia	€ 40,00
Camera tripla	€ 57,00
Camera quadrupla	€ 76,00

2. Il soggetto gestore si impegna ad applicare tariffe giornaliere non superiori alle tariffe massime suddette. Le tariffe massime sono soggette ad aumento in base all'indice ISTAT al 1° gennaio di ogni anno.

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

Art. 7. Periodi e orario di apertura

1. Il soggetto gestore si impegna ad osservare il seguente orario di apertura giornaliero: dalle ore 7:00 alle ore 24:00 con possibilità di chiusura intermedia di massimo quattro ore. Tale servizio potrà essere garantito con reperibilità telefonica. In occasione di particolari manifestazioni e su richiesta degli ospiti il gestore dovrà consentire il rientro posticipato per la notte.

2. Il soggetto gestore garantisce l’apertura della struttura ricettiva in via di massima per dodici mesi l’anno. Eventuali chiusure dovranno avvenire nei periodi in cui minore è l’afflusso turistico e, comunque, previo accordo con il Comune.

3. Si specifica che anche nel caso di servizi prestati nell’esclusivo interesse del Comune e degli altri fruitori da questo segnalati, il soggetto gestore è obbligato a sua cura e spese a garantire tutto il personale necessario ad assicurare il funzionamento dei servizi nella piena osservanza di tutte le norme vigenti in materia.

Art. 8. Regolamento interno

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

Art. 9. Esercizio dell'attività ricettiva - requisiti, condizioni e obblighi del gestore

1. L'esercizio dell'attività ricettiva extralberghiera:

a. è subordinato all'iscrizione da parte del titolare o del gestore al Registro delle imprese ed al possesso, da parte degli stessi soggetti, dei requisiti previsti dalla normativa in materia di pubblica sicurezza e alla non sussistenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione stabilite dalla legge dello Stato;

b. è soggetto alle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza nonché a quelle sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici.

2. Il soggetto gestore:

a. comunica preventivamente al Comune ogni variazione degli elementi contenuti nell'autorizzazione o dichiarati in sede di denuncia d'inizio attività;

b. comunica i dati sulla consistenza ricettiva e sul movimento dei clienti alle Province secondo le modalità indicate dall'ISTAT, nel rispetto della normativa vigente in materia;

c. presenta, altresì, la dichiarazione dei prezzi alla Provincia;

d. 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;

e. per il funzionamento della struttura, deve garantire la regolare assunzione del personale impiegato ed il rispetto della normativa in materia di sicurezza;

f. deve tenere presso i propri uffici un libro dei reclami e dei suggerimenti a disposizione dell’utenza;

g. deve esporre all’esterno della struttura ricettiva extralberghiera di che trattasi, in modo ben visibile, il marchio identificativo dell’ostello conforme alle caratteristiche tecniche stabilite con determinazione del responsabile del servizio Turismo Qualità Aree Turistiche della Regione Emilia Romagna 2 maggio 2006 n. 6008.

Art. 10. Corrispettivi del contratto e profili economici.

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

2. Il canone annuo a base d'asta è stabilito in **Euro 3.200,00 (tremiladuecento/00), oltre all'iva di legge**.

3. Il soggetto gestore si impegna a versare al Comune il canone annuo offerto in sede di gara stabilito in Euro …….. (……..), a seguito di rialzo del ___%, valido per i tre anni di gestione. Tale canone è soggetto all'adeguamento in base all'indice ISTAT al 1° gennaio di ciascun anno.

4. Il pagamento del canone annuale avverrà in rate semestrali anticipate con decorrenza a far tempo dall'inizio dei termini di cui al presente contratto.

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

Art. 11. Stato della struttura

1. Il Comune affida in gestione la struttura e le attrezzature connesse nelle condizioni di stato in cui si trovano alla consegna, come risultante dal verbale di consegna.

2. 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 convenzione.

3. 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

1. Sono a carico del soggetto gestore:

a. tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione dell'Ostello, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento, i cui contratti devono essere direttamente intestati, e ogni altra tariffa e/o imposta di competenza;
b. la fornitura della biancheria da letto e da bagno per gli ospiti;
c. la pulizia dei locali della struttura e delle aree esterne di pertinenza;
d. la disinfezione e disinfestazione in genere e lo sgombero della neve nelle suddette aree;
e. la sorveglianza della struttura e delle aree perimetrali.

2. 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.

3. La gestione dovrà essere attivata entro trenta giorni dalla data di effettiva consegna, previa segnalazione certificata d'inizio attività inviata e redatta a norma di legge.

4. Entro il 31 marzo di ogni anno il soggetto gestore presenterà all'Amministrazione Comunale il programma dettagliato delle particolari iniziative che intende organizzare nell'anno di riferimento,

ivi incluso il piano operativo di promozione al fine di consentire la verifica della conformità del programma medesimo con la proposta indicata in sede di gara.

Art. 13. Oneri manutentivi

1. Sono a carico del soggetto gestore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria della struttura, dei locali, degli arredi, degli impianti e delle aree esterne al fabbricato secondo quanto stabilito in termini generali dalle normative e tali da assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura del tempo. A titolo esemplificativo ed integrativo si indicano i seguenti interventi manutentivi:

- riparazione e/o sostituzione della rubinetteria e dei sanitari in genere;
- riparazione e/o sostituzione degli arredi e delle attrezzature in dotazione di tutti i locali, ivi compresa la cucina;
- 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;
- pulizia annuale e revisione della caldaia, della canna fumaria e dei vettil convettori con sostituzione di accessori e pezzi di ricambio;
- sostituzione vetri;
- riparazione e/o sostituzione di infissi interni ed esterni;
- tinteggiatura delle pareti e soffitti interni;
- riparazione dei marciapiedi esterni ed inghiaiamento dell'area esterna pertinenziale e trattamenti di radicazione delle erbe infestanti.

3. Il soggetto gestore si impegna inoltre ad esibire al Comune regolare documentazione della eseguita manutenzione ordinaria. Gli interventi di manutenzione possono essere verificati dall'ufficio Tecnico Comunale.

Art. 14. Interventi manutentivi straordinari.

1. Al Comune 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 del Dirigente del Settore Tecnico del Comune 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.

2. 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.

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

2. 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 nel territorio, collegandosi ad Associazioni nazionali ed internazionali di promozione culturale, turistica e sportiva.

Art. 16. Rispetto delle normative vigenti

1. Il soggetto gestore deve attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relative all'igiene e alla sicurezza nei luoghi di lavoro, alle assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, alle norme previdenziali e assistenziali alle norme di prevenzione incendi.

2. Il soggetto gestore, al quale compete la qualifica di "titolare dell'attività soggetta a prevenzione incendi", deve, tra l'altro, attuare l'osservanza della normativa antincendio, provvedendo a definire il piano di evacuazione ed apporre idonea cartellonistica.

3. Il soggetto gestore deve osservare la normativa statale e regionale concernente l'igiene pubblica e dei prodotti alimentari.

Art. 17. Responsabilità e garanzie assicurative

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

2. 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 od inconveniente che possa derivare alle persone o alle cose a seguito dell'uso dell'immobile e delle attrezzature ed impianti, manlevando quindi il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della gestione e da eventuali danni a persone o cose.

3. Il soggetto gestore in particolare:
- risponde di 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 derivanti dalla attività ricettiva svolta nella struttura.

4. 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 € 4.000.000,00;
- una polizza incendio con garanzia rischio locativo per un massimale pari a € 2.000.000,00.

Art. 18. Penali, decadenza e recesso

1. Il soggetto gestore, senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo agli obblighi di cui alla presente convenzione, dovrà corrispondere al Comune una penale pari a:

a. € 1.000,00 (mille) per ogni accertata violazione degli articoli 12, 13 e 14;

b. € 200,00 (duecento) per ogni caso di accertata violazione dei servizi forniti, a seguito di reclami pervenuti ai sensi dell'articolo 26 della L.R. 16/2004;

c. € 100,00 al giorno in caso di accertata violazione dell'articolo 8 comma 1 – orario di apertura giornaliero;

2. Le penali di cui alle precedenti lettere a) e b) vengono applicate direttamente dall'Ufficio competente, previa contestazione dell'addebito. La penale di cui alla precedente lettera b) viene applicata dopo che l'Ufficio abbia emanato diffida ad adempiere, in caso di inottemperanza all'adempimento nel congruo termine stabilito.

3. Nei seguenti casi viene dichiarata, a mezzo di provvedimento del dirigente, la decadenza di diritto:

a. divieto di prosecuzione dell'esercizio delle attività ricettive extralberghiere secondo quanto previsto dall'articolo 19 della L.R. n. 4/2010 salvo che l'interessato non provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro il termine prefissatogli dal Comune;

b. utilizzo dell'immobile per finalità diverse da quelle stabilite nella presente convenzione, senza l'autorizzazione preventiva del Comune concedente;

c. gravi e reiterate violazioni alle clausole della convenzione;

d. mancato pagamento del canone annuale entro il termine previsto.

4. La decadenza per i motivi di cui alle lettere a), b) e d) sopra indicati, opera di diritto e viene dichiarata dopo che il dirigente ha comunicato al soggetto gestore avviso e notizia motivata della determinazione che si intende adottare, concedendo dieci giorni per eventuali osservazioni. La decadenza ha effetto dalla data della dichiarazione e determina, ope legis, l'acquisizione della proprietà in capo al Comune di tutte le strutture ed opere costruire sull'area data in concessione dall'ente.

5. Nei casi di cui alla lettera c) del comma 3, la decadenza è pronunciata dal dirigente dopo l'inosservanza di almeno tre avvenute violazioni; resta ferma la potestà del Comune di ottenere risarcimento o ristoro per eventuali danni subiti.

6. Per effetto della decadenza le opere realizzate e gli arredi forniti ai sensi dell'articolo 6 sono acquisiti in proprietà al Comune concedente senza ristoro o riconoscimento alcuno al soggetto gestore, che all'uopo espressamente accetta la presente clausola.

7. Trovano applicazione, altresì, alla presente convenzione gli artt. 1453, 1454 e 1455 del C.C. Il soggetto gestore potrà recedere dalla convenzione, ai sensi dell'ari. 1373 del C.C. previa intesa con il Comune.

8. Alla scadenza della convenzione, in caso di decadenza o di recesso della medesima, dovrà essere redatto verbale di riconsegna con la descrizione dello stato delle strutture e degli impianti esistenti sull'area; nel caso di rifiuto del soggetto gestore alla cooperazione per la redazione di verbale di consegna, provvederà con atto unilaterale il Comune dopo aver comunicato il giorno e l'ora in cui viene operato l'accesso nei luoghi.

Art. 19. Deposito cauzionale

1. Il soggetto gestore, deve prestare cauzione definitiva a garanzia della perfetta esecuzione del contratto pari al 10% dell'importo contrattuale, da costituire a norma di legge, preferibilmente con una delle seguenti modalità:

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

2. Detta cauzione dovrà contenere e prevedere:

a. 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;

b. la validità fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa.

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

Art. 20. Riconsegna dell'immobile

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

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

Art. 21. Spese di contratto ed imposte

1. Tutte le spese inerenti e consequenziali alla presente convenzione saranno a carico del soggetto gestore comprese, a titolo meramente indicativo, quelle contrattuali, i bolli, i diritti di segreteria e quelle di registro eventuali.

Art. 22. Disposizioni finali

1. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa espresso riferimento, in quanto applicabili, a tutte le disposizioni di legge e di regolamento in vigore. Per ogni controversia è competente in via esclusiva il Foro di Parma.

Art. 23. Approvazione di clausole specifiche

1. Le parti approvano, specificatamente, ai sensi dell'art. 1341, ultimo comma C.C., le seguenti clausole:

- art. 9: Esercizio dell'attività ricettiva - requisiti, condizioni e obblighi del gestore;
- art. 17: Responsabilità e garanzie assicurative;
- art. 18: Penali, decadenza e recesso.

Letto, approvato e sottoscritto.

Pellegrino Parmense, lì

p.IL COMUNE Dl PELLEGRINO PARMENSE

p. IL SOGGETTO GESTORE

Di quanto sopra è redatto il presente verbale, letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
f.to Pirroni Enrico

Il Segretario Comunale
f.to Dr.ssa Morelli Margherita

==========

Certificato di pubblicazione

La suestesa deliberazione, che è copia conforme all'originale, è in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 gg. consecutivi dal 09.03.2013 ai sensi del'art.124, co.1, del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267.

Pellegrino Parmense li, 09.03.2013

Il Segretario Comunale
Dr.ssa Morelli Margherita

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

- CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE:

☐ E' stata affissa all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal 09.03.2013, come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, senza reclami;

☐ E' stata comunicata, con lettera n. 663_ in data 09.03.2013 ai signori capigruppo consiliari così come prescritto dall'art. 125 del D. lgs. n. 267/2000;

- **CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO _____**

☐ perché dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4, D. lgs. 267/2000);

☐ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3 D. lgs. 267/2000).

Pellegrino P.se, lì _____

Il Segretario Comunale
f.to Dr.ssa Morelli Margherita