

COMUNE DI CAMPOMAGGIORE

Provincia di Potenza

C.A.P. 85010 C.F. 80004930766 – Tel. 0971/982261 – Fax 0971/982255
sito internet: www.comune.campomaggiore.pz.it

Rep. n.

Oggetto : Contratto per la concessione in gestione , previa esecuzione a proprie spese dei lavori di completamento funzionale , dei beni immobili facenti parte della struttura ricettiva denominata “MASSERIA DELLA CONTESSA Località MONTECRISPO” in agro di Campomaggiore (Pz).

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila_____, il mese di _____ , il giorno _____ , in Campomaggiore (Potenza) in Viale Regina Margherita 62 presso la sede dell'Ente
CONCEDENTE COMMITTENTE – Comune di Campomaggiore - , innanzi a me Dr.
_____, Segretario Comunale abilitato per legge a rogare atti e contratti nell'esclusivo interesse dell'Ente , sono comparsi,

da una parte,

1) il Sig. _____ , nato il _____ a _____, Codice Fiscale _____ , il quale interviene in rappresentanza e per conto del Comune di Campomaggiore , di seguito indicato sotto la voce ENTE CONCEDENTE , in qualità di Responsabile dell'Area _____, domiciliato per l'atto presso la sede dell'Ente, Codice Fiscale _____ , a quanto infra autorizzato in forza del Regolamento per la Disciplina dei Contratti , del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi e del Decreto Sindacale n° 3/2011;

dall'altra parte,

2) il Sig. _____ , nato il _____ a _____ (_____) , Codice Fiscale _____ , in qualità di _____ del _____ con sede a _____ (____) in Via _____ n. _____ , Codice Fiscale/Partita IVA _____ , di seguito denominato CONCESSIONARIO , a quanto infra autorizzato in forza di _____ .

I suddetti comparenti , tutti cittadini italiani e rappresentanti enti di nazionalità italiana, della cui identità io Ufficiale Rogante sono certo per conoscenza personale , avendo di comune accordo rinunciato all'assistenza di testimoni in conformità alla vigente legge notarile,

premesse

- che l' ENTE CONCEDENTE è proprietario della struttura ricettiva denominata "MASSERIA DELLA CONTESSA Località Montecrispo" in agro di Campomaggiore (Pz) per il quale si rende opportuno e necessario individuare una forma di utilizzazione da parte di soggetti privati, anche imprenditoriali per finalità di erogazione di servizio turistico/ricettivo;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 28.05.2014, esecutiva, è stato adottato il provvedimento di indirizzo politico-amministrativo ai fini dell'attivazione delle procedure di gara aperta per l'individuazione del soggetto privato cui affidare la gestione della predetta struttura mediante lo strumento giuridico della concessione;
- che con Determinazione N. _____ del _____ è stato adottato l'atto di gestione finalizzato all'esperimento della procedura di gara aperta per l'individuazione del privato contraente;
- che con Determinazione N. _____ Racc. Gen. / N. _____ Racc. Area del _____ l'appalto in oggetto, a seguito di esperimento della procedura di gara aperta, è stato affidato in via definitiva all'operatore economico _____ con sede a _____ (____) in Via _____ n. _____ , Codice Fiscale/Partita IVA _____ ;

- che è intenzione delle Parti far risultare ciò in apposito Contratto;

STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premessa

1. La premessa e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Contratto.

Art. 2 (Oggetto)

1. Il Contratto disciplina i rapporti tra l'ENTE CONCEDENTE ed il CONCESSIONARIO per la concessione in gestione , previa esecuzione a proprie spese dei lavori di completamento funzionale , dei beni immobili facenti parte della struttura ricettiva denominata "MASSERIA DELLA CONTESSA Località Montecrispo" in agro di Campomaggiore (Pz).

2. In particolare, il Contratto ha per oggetto la realizzazione da parte del CONCESSIONARIO delle attività e degli investimenti nella qualità , nella quantità e nella tempistica (crono programma) risultante dagli atti di gara la cui documentazione è integralmente e formalmente approvata con la sottoscrizione del presente atto.

3. L'utilizzazione della struttura di cui al precedente comma 1 deve essere esclusivamente turistica/ricettiva e non è ammessa destinazione e/o utilizzo diverso.

4. L'esercizio di attività diverse da quella riportata nel precedente comma 2 determina l'automatica risoluzione del contratto per inadempimento contrattuale , con salvezza di azione legale da parte dell' ENTE CONCEDENTE per il risarcimento di danni.

5. I beni immobili oggetto della concessione in gestione , previa esecuzione a spese del CONCESSIONARIO dei lavori di completamento funzionale, sono descritti nello specifico allegato "E" (Documento tecnico di identificazione dei beni) del Disciplinare di Gara.

6. Il complesso immobiliare è censito nel Catasto fabbricati del comune di Campomaggiore al foglio 2 part. 161,173,172 e 8, da destinare ad attività turistica/ricettiva, e dei terreni contigui alla stessa identificati al catasto terreni al foglio 2 part. n. 166 e 257(gia' n. 160);

Art. 3 (Durata)

1. Il Contratto ha validità di anni 20 (venti) decorrenti dalla data di effettiva consegna con verbale al CONCESSIONARIO della struttura di cui al precedente comma 1, permanendo la vigenza della concessione, previo accordo tra le parti, alle medesime condizioni giuridiche ed economiche, sino alla stipulazione di un nuovo contratto.
2. Previa esplicita manifestazione di volontà da parte dell'ENTE CONCEDENTE espressa nei modi di legge, il Contratto può essere rinnovato per una sola volta , per un periodo di medesima durata o di durata inferiore previo accordo tra le Parti, a titolo di continuazione dell'originario rapporto e per tale finalità viene prevista la presente ed apposita clausola. Non è ammesso il rinnovo tacito : il nuovo rapporto contrattuale deve essere espressamente approvato nei modi di legge.
3. Per la rinnovazione del contratto originario il CONCESSIONARIO è tenuto a presentare, almeno tre mesi prima della scadenza, apposita domanda allegando un piano di investimento aggiornato per il successivo periodo. Verificato l'esito dello svolgimento del primo periodo di locazione e di gestione della struttura in questione in questione e delle attività ivi insediate e ritenuto adeguato il nuovo piano di investimento , contenente anche proposte di variazione delle condizioni giuridiche ed economiche, rispetto al quale è data facoltà di richiedere modifiche e integrazioni, l'ENTE CONCEDENTE può approvare la rinnovazione del contratto se confacente al supremo pubblico interesse.
4. La scadenza del contratto avviene dopo la fine del ventesimo anno senza bisogno di disdetta e preavviso.
5. Il canone di concessione , così come l'adeguamento delle garanzie, da applicare per il nuovo periodo di rinnovazione del contratto di concessione può oggetto di nuova determinazione anche mediante l'attivazione di uno specifico contraddittorio con il CONCESSIONARIO.
6. La disdetta del contratto da parte del CONCESSIONARIO, prima della sua naturale scadenza, deve pervenire all'ENTE CONCEDENTE con un anticipo di almeno sei mesi e non dà diritto a rimborso del canone relativo al periodo annuale del contratto in corso.

7. Qualora il periodo di preavviso incida sul successivo periodo annuale di contratto deve , comunque, essere corrisposta dal CONCESSIONARIO la frazione annuale interessata.
8. Decorsi ventiquattro mesi dalla stipulazione del contratto, le Parti di comune accordo stabiliscono di procedere in contraddittorio ad una formale verifica dell'esito del rapporto di concessione con particolare riferimento all'andamento delle attività ivi attivate.
9. La verifica suddetta ha lo scopo principale , ma non esaustivo, di conformare , previo accordo tra le parti, anche mediante revisione delle condizioni giuridiche ed economiche sino ad eventuale risoluzione anticipata per mutuo consenso, il contratto di concessione alle effettive esigenze di sviluppo del territorio e della comunità.
10. L'atto di risoluzione anticipata del contratto per mutuo consenso dispone , fra l'altro, in materia di riconsegna dei beni anche in deroga alla disposizione di cui al comma 3 del successivo art. 4.
11. La revisione giuridica ed economica , ivi compresa la risoluzione anticipata del contratto per mutuo , produce effetto esclusivamente nel caso in cui è approvata da entrambe le Parti.

Art. 4 (Consegna e riconsegna dei beni)

1. Ai sensi e per gli effetti del punto 12) del Disciplinare di Gara , a stipulazione avvenuta del Contratto entro i successivi 15 (quindici) giorni , salvo rinvio per causa di forza maggiore, si procede alla consegna dei beni mediante stesura di apposito verbale, redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle Parti, da cui deve risultare lo stato dei beni mobili ed immobili nonché lo stato dei luoghi. Il verbale riporta e descrive , nel dettaglio, fra gli altri, la tipologia , la natura ed ogni altra indicazione pertinente per ogni singolo bene , mobile o immobile. Il verbale è sottoscritto dal Responsabile del Procedimento o suo delegato e dal titolare del Contratto o suo procuratore munito di formale atto di procura.
2. Al termine del Contratto si procede alla stesura del verbale di riconsegna dei beni, con le modalità di cui al comma precedente.

3. Gli incrementi di valore riscontrati rispetto al verbale di consegna, ivi compresi quelli realizzati in forza del piano di investimenti di cui al punto 9.7) del Disciplinare di Gara secondo le risultanze della gara , rimangono acquisiti all'ENTE CONCEDENTE senza che il CONCESSIONARIO possa chiedere compensi , rimborsi o indennizzi di sorta. I decrementi di valore, che non dipendono dall'uso ordinario dei beni né da cause fortuite o di forza maggiore, sono compensati tramite trattenuta sulla cauzione e, qualora insufficiente, secondo le norme vigenti per la tutela dei patrimoni pubblici. E' fatta salva la disposizione di cui al comma 10 del precedente art. 3.

4. Qualora il CONCESSIONARIO, debitamente e formalmente invitato alla riconsegna dei beni, non vi intervenisse o si rifiutasse di firmare il relativo verbale, l'ENTE CONCEDENTE procede senza indugio alla verifica dello stato di riconsegna mediante propri tecnici a tutto rischio e spese del CONCESSIONARIO, che è tenuto a sottostare alle risultanze di tale operazione.

Art. 5 (Risoluzione)

1. E' esclusiva facoltà dell'ENTE CONCEDENTE procedere alla risoluzione del contratto nei seguenti casi:

- mancato rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti per l'esercizio delle attività per cause non dipendenti dagli Enti competenti;
- mancata realizzazione per piano di investimenti di cui al punto 9.7) del Disciplinare di Gara secondo le risultanze della gara;
- mancata assunzione a proprio carico degli oneri di cui al sottopunto 2.6) del punto 2 (Descrizione ed oggetto del contratto) del Disciplinare di Gara;
- cessione del contratto o sub-affitto , in tutto o in parte, dei beni oggetto del contratto medesimo;
- per mutuo consenso secondo la fattispecie di cui commi 8, 9 e 10 del precedente art. 3;
- violazione delle disposizioni contrattuali, del Disciplinare di Gara ovvero in caso di gravi inadempienze del CONCESSIONARIO agli obblighi assunti così giudicate dall'ENTE CONCEDENTE.

2. E' fatta , in ogni caso, salva la facoltà per l'ENTE CONCEDENTE di agire per l'ottenimento del risarcimento dei danni e delle spese cagionate.

Art. 6 (Obblighi del CONCESSIONARIO)

1. Obbligo primario del CONCESSIONARIO è di assicurare, salvo caso di forza maggiore, il funzionamento della struttura in questione e delle attività ivi insediate secondo le disposizioni contenute , in particolare, nel punto 2 (Descrizione e oggetto del contratto) del Disciplinare di Gara e nel più completo ed ampio rispetto delle normative vigenti in materia, del presente contratto e del Disciplinare di Gara.

2. Sono , in particolare, a carico esclusivo e totale del CONCESSIONARIO gli oneri indicati ai sottopunti 2.5) , 2.6) e 2.11) del punto 2 (Descrizione ed oggetto del contratto) del Disciplinare di Gara che si intendono espressamente richiamati ed approvati con la sottoscrizione del presente atto.

3. Analogamente sono espressamente richiamati ed approvati con la sottoscrizione del presente atto i sottopunti 3.1.1) , 3.1.2) e 3.1.3 del punto 3 (Aspetti economici) Disciplinare di Gara.

Art. 7 (Divieto di cessione e di subappalto)

1. Salvo la previsione di cui ai commi 2 e 7 del successivo art. 8, é fatto espresso divieto al CONCESSIONARIO di cedere il contratto o sub-affittare , in tutto o in parte, i beni oggetto del contratto medesimo , pena l'applicazione della disposizione di cui al precedente art. 5.

Art. 8 (Servizi e/o attività)

1. Nell'ambito delle previsioni di cui al comma 2 del precedente art. 2 , la concessione può includere l'espletamento di servizi e/o attività complementari ed integrative rispetto all'attività principale.

2. Il CONCESSIONARIO , per lo svolgimento dei servizi e delle attività di cui al precedente comma 1, può avvalersi di altre aziende o operatori , pubblici o privati, ferma restando la sua

responsabilità diretta nell'assolvimento degli impegni contrattuali verso l'ENTE CONCEDENTE.

3. I servizi e le attività in questione, nelle diverse articolazioni e configurazioni, devono essere, comunque, programmati e svolti nel rispetto degli "standard minimi" e degli orari d'esercizio delle differenti tipologie di servizio e devono risultare tra loro omogenei al fine di favorire le esigenze e le aspettative dell'utenza.

4. Per "standard minimi" si definiscono:

- a. operatività di servizi e/o attività svolti nelle diverse modalità per la migliore soddisfazione dell'utenza
- b. i servizi e/o attività eserciti devono corrispondere a standard di comfort ambientale, pulizia, igiene e puntualità adeguati alle aspettative dell'utenza;
- c. i servizi e/o attività eserciti devono rispondere a standard di qualità.

5. Il CONCESSIONARIO si impegna, inoltre, a fornire all'ENTE CONCEDENTE, 15 giorni prima dell'apertura ufficiale, il programma completo dei servizi e/o attività esercitati. Per l'anno corrente è approvata la deroga dall'osservanza dell'obbligo di cui al presente comma.

6. Nel caso di assunzione di personale il CONCESSIONARIO è tenuto ad applicare al personale dipendente il contratto collettivo nazionale di lavoro di categoria.

7. Ai fini della gestione del contratto il CONCESSIONARIO può attivare collaborazioni e rapporti con le organizzazioni pubbliche e/o private.

Art. 10 (Controllo e verifiche)

1. L'ENTE CONCEDENTE si riserva la più ampia facoltà di disporre verifiche e controlli sulla gestione e sull'espletamento delle attività nonché sull'osservanza delle norme stabilite dal Contratto secondo modalità e tempi ritenuti più opportuni.

2. L'ENTE CONCEDENTE, tramite propri incaricati, può effettuare rilevazioni sui servizi e/o attività secondo una metodologia concordata, per verificare il rispetto degli standard minimi di qualità.

3. L'ENTE CONCEDENTE designa i propri rappresentanti autorizzati a svolgere le attività di controllo dandone comunicazione al CONCESSIONARIO.

4. Eventuali contestazioni possono essere formalmente espresse dall'ENTE CONCEDENTE relativamente all'utilizzazione dell'impianto in questione ed alle attività ivi insediate.

5. In caso di contestazioni di modesta entità e portata le Parti possono individuare un soggetto terzo cui affidare la soluzione della contestazione.

Art. 11 (Responsabilità)

1. Il CONCESSIONARIO si assume ogni responsabilità, con conseguente manleva per l'ENTE CONCEDENTE, inerente la gestione e lo svolgimento dei servizi e/o attività insediate nella struttura in questione.

Art. 12 (Investimenti aggiuntivi)

1. In aggiunta al piano di investimenti ed agli oneri offerti in sede di gara, in vigenza di contratto, il CONCESSIONARIO può effettuare , in forma di autofinanziamento o mediante sovvenzione e/o contribuzione di qualsiasi natura, ulteriori investimenti mobiliari ed immobiliari di ammodernamento, di potenziamento , di adeguamento e di rinnovo degli impianti e delle attrezzature.
2. Gli interventi di cui al precedente comma 1 devono essere preventivamente autorizzati dall'ENTE CONCEDENTE secondo le modalità stabilite nel Disciplinare di Gara.
3. Per le finalità di cui al presente articolo il CONCESSIONARIO è autorizzato a partecipare , per la struttura in questione, a bandi pubblici e privati finalizzati alla erogazione di regimi di aiuto , di contribuzioni di qualsiasi natura anche in conto gestione o per specifici progetti/interventi e di agevolazioni di qualsiasi tipologia ivi comprese quelle di natura creditizia.
4. L'ENTE CONCESSIONARIO può , con separato e distinto atto aggiuntivo, affidare direttamente al CONCESSIONARIO la realizzazione di interventi materiali ed immateriali inerenti la valorizzazione ed il potenziamento dell'impianto e del sito in oggetto.

Art. 13 (Politica tariffaria)

1. Il CONCESSIONARIO può adottare , ove previste, tipologie tariffarie e commerciali volte a favorire l'accesso ai servizi da parte di specifici segmenti dell'utenza.

Art. 14 (Responsabilità esclusiva)

1. Il CONCESSIONARIO mantiene sollevato ed indenne l'ENTE CONCEDENTE da ogni danno che possa derivare a terzi dall'esercizio dei servizi e/o attività siano esse effettuate direttamente ovvero attraverso propri incaricati. E' , altresì, sollevato l'ENTE CONCEDENTE da ogni obbligo fiscale e tributario inerente la gestione delle attività imprenditoriali principali e delle attività complementari ed integrative insediate nell'impianto.
2. Il CONCESSIONARIO si impegna ad esercitare i servizi e le attività di competenza disponendo di personale professionalmente idoneo.
3. Il CONCESSIONARIO , sotto la propria ed esclusiva responsabilità, può affidare parti dei servizi e delle attività a terzi.

4. Il CONCESSIONARIO rimane , comunque, unico responsabile nei confronti dell'ENTE CONCEDENTE per l'esatta e puntuale esecuzione degli obblighi contrattuali. L'ENTE CONCEDENTE resta completamente estraneo in ogni caso ai rapporti tra il CONCESSIONARIO ed eventuali fornitori i quali non hanno alcun diritto di avanzare richieste o pretese di alcun genere o sollevare eccezioni nei confronti dell'ENTE CONCEDENTE.

5. L'ENTE CONCEDENTE, per quanto di sua competenza ed ove possibile e senza obbligo alcuno , a valutare l'adeguamento dell'impianto in relazione all'evoluzione tecnologica. In tale caso si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 12.

Art. 15 (Controversie tra le Parti)

1. Qualora sorgano tra le Parti contestazioni nella interpretazione del Contratto, ciascuna Parte può notificare all'altra l'esistenza di tali contestazioni precisandone la natura e l'oggetto per un'eventuale bonaria composizione.

2. Le controversie , non composte bonariamente, vengono demandate alla cognizione del giudice naturale.

3. Il Contratto deve continuare ad avere esecuzione in pendenza del procedimento di cui ai precedenti commi 1 e 2. Nessuna prestazione dell'una all'altra Parte deve essere sospesa in pendenza del procedimento.

4. L'ENTE CONCEDENTE dichiara la disponibilità , ove richiesto dal CONCESSIONARIO e senza obbligo alcuno , a rendersi conciliatore in qualsiasi tipo di controversia fra il CONCESSIONARIO e terzi (pubblici o privati) , promuovendo forme di composizione bonaria delle controversie al fine di evitare, per quanto possibile, il ricorso al contenzioso.

Art. 16 (Garanzie)

1. Al presente Contratto sono allegare in copia conforme all'originale per diventarne parte integrante e sostanziale, le seguenti garanzie :

- Cauzione definitiva per l'importo di € 20.000,00 (Euroventimila/00) a garanzia degli obblighi contrattuali relativi all'affidamento della gestione per la durata di anni 20 (venti) (punto 5.1.3) del Disciplinare di Gara) il cui svincolo deve essere autorizzato dall'Ente CONCEDENTE.
- Responsabilità Civile verso Terzi (tipo "All Risk") con massimali : Euro 250.000,00 per sinistro, Euro 250.000,00 per persona, Euro 250.000,00 per cose e animali;
- Per i danni da incendio o da calamità naturali o da forza maggiore per un massimale pari ad Euro 400.000,00 , determinato in riferimento ad un terzo circa del costo vivo dell'investimento iniziale, a tutela dei beni immobili facenti parte della struttura ricettiva denominata "MASSERIA DELLA CONTESSA Località Montecrispo" in agro di Campomaggiore (Pz).

Art. 17 (Corrispettivo)

1. A titolo di canone di concessione il CONCESSIONARIO è tenuto a versare all'ENTE CONCEDENTE il canone annuale di € ----- (Euro-----) nell'importo risultante dall'esito della gara di appalto.
2. Il canone di concessione annuale deve essere corrisposto e pagato all'ENTE CONCEDENTE in due quote semestrali posticipate di pari importo per tutto il periodo di valenza del vincolo contrattuale.
3. Il canone di concessione annuale è soggetto ad IVA , se dovuta per legge.
4. Il canone di concessione annuale è , altresì, soggetto annualmente a variazione in riferimento agli indici ISTAT.
5. Per i primi quattro anni (per un periodo, cioè, pari a quarantotto mesi consecutivi decorrenti dalla data desunta dalla documentazione di cui al precedente punto 3.1.4) il canone viene ridotto del 50 % a compensazione delle spese di avviamento.

Art. 18 (Allegati)

1. Vengono allegati al presente atto per diventarne parte integrante e sostanziale i seguenti atti:

- a) Bando di gara, in versione integrale, per diventarne parte integrante e sostanziale del presente atto;
- b) Disciplinare di gara , per diventarne parte integrante e sostanziale del presente atto;
- c) Determinazione N. ____ del _____ di aggiudicazione definitiva corredata dagli atti di gara;
- d) ecc. ecc.

Art. 19 (Clausole fiscali)

1. Il presente Contratto ha per oggetto prestazioni di attività e/o servizi rese nell'esercizio di impresa e , pertanto , è soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto.

2. Ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 il presente atto è esente da registrazione fino al caso d'uso.

Art. 20 (Oneri contrattuali)

1. Tutti gli oneri derivanti dalla stipulazione del presente Contratto per bolli/diritti e quant'altro, salvo dove espressamente escluso, sono a totale carico del CONCESSIONARIO.

Art. 21 (Norma di rinvio)

1. Per quanto non espressamente disposto dal presente Contratto si applicano , ove compatibili, le disposizioni del Decreto Legislativo 16.04.2006 n. 163 e succ. e le norme del Codice Civile

Art. 22 (Registrazione)

Il presente atto, redatto in bollo, è soggetto a registrazione in misura fissa.

Io , Segretario Direttore, quale Ufficiale rogante, ho ricevuto e letto il presente atto.

Di esso ho dato lettura ai componenti che , dopo approvazione e conferma, con me sottoscrivono.

Questo atto occupa ----- facciate per intero e ----- righe della -----
--- facciata , escluse quelle utilizzate per le firme autografe, scritte, in parte, con sistema elettronico

da persona di mia fiducia ed in parte manoscritte da me Segretario Comunale in qualità di Ufficiale Rogante.

L'ENTE CONCEDENTE

Il Responsabile _____

Sig. _____

Il CONCESSIONARIO

Sig. _____

Il Segretario Comunale

Ufficiale Rogante

Dr. _____