

Schema di contratto

**COMUNE DI NUGHEDU SAN NICOLÒ – PROVINCIA DI SASSARI
REPUBBLICA ITALIANA**

N. rep.....

**CONTRATTO DI AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE IN CONCESSIONE D'USO DEGLI
IMMOBILI COMUNALI IN LOC. MONTE PIRASTRU E SA SERRIGHEDDA DA ADIBIRSI AD
ATTIVITÀ TURISTICA RICETTIVA**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____,
nell'Ufficio di Segreteria del Comune di Nughedu San Nicolò, avanti a me Dr. _____,
Segretario del Comune di Nughedu San Nicolò, autorizzato alla stipula dei contratti nei quali il
Comune è parte ai sensi dell'art.97 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, senza l'assistenza dei
testimoni, avendovi i componenti d'accordo tra loro e col mio consenso rinunciato;

SONO COMPARI:

- **da una parte**, in appresso per brevità indicata anche "Comune", _____, nato a
_____ il _____, domiciliato per l'ufficio che riveste presso la sede
municipale del Comune di Nughedu San Nicolò, il quale dichiara di intervenire in quest'atto non in
proprio, ma

in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del COMUNE DI NUGHEDU SAN NICOLÒ (C.F.
_____), che egli qui rappresenta in qualità di Responsabile dell'Ufficio
Tecnico Comunale in forza del provvedimento del Sindaco n. ____ del _____;

- **dall'altra parte**, _____, nato a _____ il
_____, residente in _____, il quale agisce in questo atto in
nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'impresa _____, codice
fiscale – partita iva n. _____ con sede legale ed amministrativa in Via
_____ di cui è legale rappresentante, come da certificato della C.C.I.A.A. di
_____, di seguito denominata "gestore";

Della identità personale e della piena capacità delle parti io Segretario Comunale sono
personalmente certo.

PREMESSO

- che con determinazione a contrarre n. ____ del _____ il Comune stabiliva di
procedere all'indizione di gara pubblica per l'affidamento in concessione delle strutture ricettive
comunali, ubicate in località Monte Pirastru e Sa Serrighedda descritte nella loro consistenza
materiale e funzionale dalla Relazione descrittiva (allegato 3), attraverso la procedura aperta da
aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

- che a seguito della pubblicazione del bando di gara in data _____, entro la data del
_____, termine massimo stabilito per la presentazione delle offerte, sono pervenute n.
_____ offerte da parte di altrettante imprese interessate all'appalto;

- che in seguito di gara tenutasi in data _____ presso la sede comunale, e come
da relativo verbale (allegato X), è stata disposta l'aggiudicazione dell'appalto con determinazione
n. ____ del _____ a favore di _____, risultato/a primo/a
in graduatoria, avendo ottenuto
il punteggio più alto;

- che a seguito degli accertamenti è stata confermata l'aggiudicazione dell'appalto a favore
della citata impresa _____ risultato/a primo/a in graduatoria;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

I suddetti componenti della cui identità personale io Ufficiale Rogante sono certo, previa ratifica e
conferma della premessa che precede, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Il Comune, come sopra rappresentato, concede ed affida al gestore, che accetta, la gestione delle strutture ricettive comunali ubicate in località Monte Pirastru e sa Serrighedda, nello stato di fatto in cui si trovano.

L'esercizio della struttura a mezzo gestione deve essere effettuato secondo le modalità specificate nel capitolato speciale. Il bando di gara, il capitolato speciale, l'offerta tecnica e tutte le prescrizioni in essi contenute, costituiscono parte integrante del presente contratto.

Art. 2

La gestione avrà la durata di anni 10 (dieci) con decorrenza dalla data di stipula.

Al termine del rapporto contrattuale la struttura ricettiva dovrà essere riconsegnata al Comune in perfette condizioni di agibilità e di funzionamento.

Art. 3

Il gestore ha l'obbligo di prendere in consegna le strutture ricettive e i beni relativi e di utilizzarle secondo la loro specifica destinazione, con proprio personale e sotto la propria direzione, sorveglianza e responsabilità. La struttura dovrà essere destinata all'esercizio dell'attività di gestione delle strutture ricettive e il gestore potrà esercitare all'interno della struttura i servizi turistici annessi, compatibilmente con i limiti imposti dalle leggi vigenti in materia.

E' comunque a carico del gestore quanto necessario ed indispensabile a rendere funzionale la struttura nel rispetto della normativa vigente, con oneri a suo completo carico, nella dinamica evolutiva della normativa stessa. Il gestore dovrà inoltre dotarsi di tutte le attrezzature, arredi e quant'altro occorra per l'esercizio dell'attività.

E' vietata la cessione, a qualsiasi titolo, della gestione dell'attività affidata, a pena di decadenza dalla gestione.

In tutti i rapporti con i terzi, relativi a contratti e forniture concernenti l'esercizio, non dovrà mai essere menzionato il Comune, il quale pertanto è esonerato da obblighi e responsabilità di qualsiasi natura derivante dai rapporti stessi.

Art. 4

Il canone di gestione è pari a complessivi Euro _____ per i dieci anni di gestione, equivalenti a Euro _____ annui oltre IVA. Il suddetto canone, al lordo del rialzo percentuale offerto, sarà rivalutato a partire dal 4° anno, sulla base del 100% dell'incremento medio nazionale del costo della vita per impiegati e salariati, con riferimento all'indice ISTAT annuo.

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato in semestralità anticipate da liquidarsi entro il **31 dicembre** e il **30 giugno** di ciascun anno tramite versamento nel conto corrente del Comune, n° _____

Per eventuali somme non versate alle scadenze prestabilite il gestore sarà tenuto al pagamento degli interessi moratori in ragione del tasso legale vigente, ferma restando la facoltà del Comune di avvalersi di quanto disposto al successivo articolo 16 del capitolato speciale. Anche in deroga degli articoli 1193 e 1194 del Codice Civile qualsiasi versamento del gestore sarà sempre imputato in primo luogo a copertura di eventuali interessi di mora e spese e successivamente alle semestralità di canone, con priorità per quelle scadute da maggior tempo. Resta espressamente convenuto che qualunque contestazione sollevata dal gestore non potrà in alcun modo autorizzare il gestore stesso a sospendere il puntuale pagamento dei canoni secondo le scadenze pattuite.

Nessuna compensazione del canone dovuto al Comune potrà essere operata anche a fronte di crediti vantati a qualsivoglia titolo nei confronti dello stesso Comune.

Il mancato pagamento di due rate consecutive del canone comporta la revoca dell'affidamento in gestione e la conseguente risoluzione del contratto, salvo l'incameramento della cauzione ed il risarcimento dei danni.

Art. 5

A garanzia globale degli obblighi assunti con il presente Contratto, ivi compreso il pagamento del canone, e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempienza delle obbligazioni stesse, salva comunque la risarcibilità del maggior danno, il gestore presenta Polizza Fideiussoria scritta avente i requisiti di cui al Capitolato speciale (irrevocabile, incondizionata, operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta con l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, previsione quale Foro competente esclusivo in caso di controversie tra assicuratore e beneficiario quello di Nuoro, efficacia fino ad apposita

comunicazione liberatoria da parte del Comune), avente durata pari ad anni 10 a far data dalla stipula odierna, per un importo assicurato equivalente a _____ rilasciata con n. _____ in data ___/___/___ da _____ - Garante, in _____ emessa a favore del Comune.

Art. 6

Il gestore dovrà attivare l'esercizio della struttura a proprio nome mediante la presa di possesso degli immobili, arredi ed attrezzature comprese, con decorrenza dalla data di stipula del contratto. Il gestore è tenuto a tenere aperte e funzionanti le strutture per almeno otto mesi all'anno nel periodo dal 1° aprile al 30 novembre compresi.

Al gestore è fatto obbligo di munirsi di tutti gli atti abilitativi necessari per poter svolgere le attività oggetto del presente contratto e dovrà essere in possesso dei requisiti professionali e morali richiesti dalla normativa vigente.

Il corrispettivo a favore del gestore sarà costituito esclusivamente dal diritto di gestire le strutture senza alcun intervento del Comune per il riequilibrio finanziario della gestione.

Alla consegna delle strutture ricettive è stato effettuato, in accordo tra le parti e certificato nel verbale di consegna, l'inventario e la consistenza dei beni consegnati. Al termine del contratto, ovvero in caso di riconsegna anticipata a qualsiasi titolo della struttura, il gestore avrà l'obbligo di restituire i beni, le attrezzature e gli arredi. Contestualmente sarà effettuata una verifica per quantificare eventuali danni eccedenti il normale deperimento derivante dall'uso e vetustà della struttura nonché per saldare eventuali spettanze pregresse agli eventuali creditori. Dal giorno della consegna il gestore è costituito **custode**, esentando il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potranno derivare a cose e persone per comportamento negligente, da trascuratezza nella manutenzione, da ogni altro abuso o che possano derivare dal fatto od omissione di terzi.

Art. 7

Tutti gli oneri inerenti e connessi alla gestione delle strutture sono a carico del gestore. In particolare sono a suo carico:

- a) le spese per il personale;
- b) le spese per le utenze (comprese le attivazioni) (servizi idrici, energia elettrica, gas, telefono ecc.);
- c) le tasse e le imposte derivanti dalla gestione della struttura ricettiva e connesse all'esercizio dell'attività;
- d) le spese per la conduzione delle strutture con pulizia generale delle stesse, disinfestazioni, disinfezioni periodiche dei servizi igienici e delle aree di pertinenza ecc.;
- e) le spese di custodia e vigilanza delle aree e delle strutture ricettive;
- f) la manutenzione ordinaria dell'intera struttura ricettiva ai fini di garantirne il funzionamento e la conservazione;
- g) la manutenzione straordinaria dell'intera struttura ricettiva;
- h) l'acquisto, la corretta conservazione e l'integrazione del materiale occorrente per interventi di pronto soccorso.

Art. 8

Il gestore presenta Polizza avente durata pari a _____ a far data dalla stipula odierna, per un importo assicurato equivalente a _____ rilasciata con n. _____ in data ___/___/___ da _____ - Garante, in _____ emessa a favore del Comune, a copertura totale dell'eventuale offerta di attrezzature, arredi e opere strutturali di completamento e/o aggiuntive di cui ai punti 3 e 4 dell'offerta tecnica, così come indicato nel bando.

Art. 9

Il gestore si impegna nell'esecuzione della gestione in oggetto ad adottare tutti i procedimenti e le cautele per garantire l'incolumità degli utenti e degli addetti, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati.

Ogni più ampia responsabilità in caso di incidenti ed infortuni all'interno della struttura ricadrà pertanto sul gestore, il quale si impegna a stipulare una polizza di assicurazione, come previsto dall'art.10 del capitolato speciale.

Il gestore si impegna ad attivare tutte le procedure necessarie per garantire il rispetto della normativa in materia di sicurezza con riferimento anche al D.Lgs. n. 81/2008 e successive

modifiche ed integrazioni.

Inoltre, con riguardo al personale, dovrà attenersi rigorosamente alla normativa vigente in materia di lavoro e previdenza sociale, ed è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriali, in vigore per il settore e per la zona nella quale si svolgono le prestazioni, restando il Comune esonerato da qualsiasi responsabilità in merito.

Il gestore deve, altresì, espressamente garantire che il personale utilizzato abbia tutte le assicurazioni previdenziali, assistenziali ed antinfortunistiche previste dalla vigenti disposizioni di legge, e pertanto espressamente solleva il Comune dal rispondere sia agli interessati sia ad altri soggetti, in ordine alle eventuali retribuzioni ordinarie e/o straordinarie nonché alle assicurazioni per il personale suddetto.

Art. 10

Nel caso in cui i servizi di cui al presente contratto, per qualsiasi ragione imputabile al gestore, siano interrotti, ovvero siano espletati in modo non conforme alle clausole di cui al presente contratto e al capitolato, ovvero si svolgano in modo difforme da quanto previsto nel programma annuale di gestione, saranno applicate le seguenti penali:

- penale da un minimo di € 500,00 (cinquecento/00) ad un massimo di € 5.000,00 (cinquemila/00) in ragione della gravità dell'inadempienza, salvo la facoltà di risolvere il rapporto contrattuale;
- penale giornaliera di Euro 100,00 qualora nei periodi di apertura programmati il complesso risultasse inagibile, anche parzialmente, per qualsiasi causa imputabile al gestore, fatti salvi i casi di forza maggiore.

Art. 11

Il contratto s'intenderà risolto di diritto qualora il gestore:

- rifiuti di prendere in consegna le strutture ricettive;
- non adoperi la dovuta diligenza nella gestione e nella manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura o delle sue parti;
- non ottemperi a quanto stabilito nelle clausole capitolari e/o contrattuali;
- sia dichiarato fallito o sia concluso nei suoi confronti un qualsiasi procedimento concorsuale;
- sia moroso nel versamento del canone;
- abbia procurato danni di particolare rilevanza e gravità.

Costituiscono altresì causa di risoluzione sopravvenuti e rilevanti motivi di interesse pubblico non compatibili con la prosecuzione della gestione: in tale ipotesi dovrà essere disposta la corresponsione al gestore di un indennizzo commisurato alle quote annue medie residue relative al complessivo canone versato.

Il Comune comunicherà l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso la struttura ricettiva dovrà essere riconsegnata al Comune entro i successivi 60 (sessanta) giorni, ferma restando la possibilità di intraprendere azione di risarcimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile ed incameramento dell'intero deposito cauzionale previsto all'art. 5.

Art. 12

Il gestore non ha diritto in nessun caso, ad una indennità per la perdita dell'avviamento, in quanto nel determinare il canone unico di gestione si è provveduto a quantificare l'ipotetica indennità di avviamento commerciale, temporalmente, fino alla conclusione del rapporto contrattuale. Detta clausola impegna il gestore a non procedere in giudizio per un eventuale compensazione dell'indennità stessa.

Art. 13

Il gestore nomina _____ quale soggetto responsabile della gestione del servizio munito di cellulare per pronta disponibilità. Le generalità del suddetto responsabile sono comunicate al dirigente responsabile del Comune in forma scritta.

Art. 14

Per ogni controversia che potesse insorgere tra gestore e Comune è competente il Foro di Sassari.

Art. 15

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione del contratto concessorio (nella forma pubblica amministrativa)

sono a carico del gestore.

Art. 16

Per tutto quanto non indicato nel presente contratto si fa riferimento alle norme del Codice Civile ed alle altre disposizioni legislative vigenti in materia.

Art. 17

Il Comune, ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e s.m.i., informa il gestore che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Art. 18

La validità e l'efficacia del presente contratto sono subordinate all'integrale ed assoluto rispetto della legislazione antimafia per l'intera durata dello stesso. In particolare, nei confronti del gestore non dovranno essere emessi provvedimenti, definitivi o provvisori, che dispongano misure di prevenzione o divieti, sospensioni o decadenze di cui alla legislazione antimafia, né dovranno essere pendenti procedimenti per l'applicazione delle medesime disposizioni ovvero pronunciate condanne che comportino l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Il gestore si impegna a comunicare tempestivamente al Comune ogni modificazione intervenuta nel proprio assetto proprietario e nella propria struttura. Il Comune si riserva, inoltre, il diritto di verificare la permanenza dei requisiti previsti dalle disposizioni antimafia per tutta la durata del contratto.

Le parti convengono espressamente che, nel caso fossero emanati i provvedimenti di cui al precedente comma 1, successivamente alla stipula o nell'arco di durata del contratto, esso si intenderà immediatamente risolto, fatta salva la facoltà del Comune di richiedere il risarcimento dei danni subiti. Parimenti il contratto si risolverà di diritto ove il gestore non ottemperi agli impegni assunti ai sensi del comma 2 del presente articolo. Il Comune, in ottemperanza agli obblighi previsti dal D.P.R. n. 252/1998, in considerazione del valore complessivo della prestazione costituente oggetto del presente contratto, ha acquisito le informazioni ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 252/1998, di cui alla nota Prot. n. _____ nella quale viene comunicata l'insussistenza di cause di divieto o sospensione dei procedimenti, nonché la non risultanza di tentativi di infiltrazione mafiosa a carico del gestore.

Nughedu S. Nicolo', li _____

Per il Comune di Nughedu San Nicolo' _____
Il gestore _____

L'Ufficiale Rogante:
Il Segretario comunale _____