

COMUNE DI ORTUCCHIO
SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI UNA PORZIONE DI
TERRENO ACCANTO ALL'ANTICO MULINO, AL FINE DI REALIZZARE E GESTIRE,
PER UN PERIODO MASSIMO DI 12 ANNI, UNA STRUTTURA RICETTIVA, TIPO
BISTROT O SIMILI.

L'anno DUEMILA....., il giorno _____ del mese di, presso una sala della residenza comunale , con la presente scrittura privata non autenticata, avente per le parti forza di legge a norma dell'art. 1372 del codice Civile,

FRA I SOTTOSCRITTI

1) Il Responsabile del Servizio, ing. Simona Leopardi quale rappresentante del Comune di Ortucchio, il quale dichiara di intervenire in nome , per conto e nell'interesse del Comune predetto C.F. e P.I. _____, che rappresenta ed in esecuzione della delibera di G.C. n. _____ del _____, nel seguito del predetto atto detto "Comune";

e

2) Sig. _____ , nato a _____ il giorno _____ residente a _____ in Via _____ C.F. _____ legale rappresentante della Società _____, con sede legale in _____, a ciò autorizzato in virtù delle proprie norme statutarie e dell'atto costitutivo, di qui di seguito denominato concessionario.

PREMESSO CHE

- con deliberazione di G.C. n. ____ del _____, dichiarata immediatamente eseguibile , veniva stabilito di affidare alla Società _____ di _____ la gestione del Area adiacente al Vecchio Mulino per la realizzazione di un B&B o simili e per l'espletamento di attività educative e ricreative;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Tra le parti come sopra rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

- a. Oggetto del presente contratto è la concessione di una porzione di terreno accanto all'antico mulino, al fine di realizzare e gestire, per un periodo massimo di 12 anni, una struttura ricettiva, tipo bistrot o simili.
- b. L'area in oggetto viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e che il concessionario dichiara di conoscere per averli visitati e averli trovati idonei all'uso cui sono destinati.
- c. L'affidamento della realizzazione e relativa gestione dell'immobile si intende concesso e accettato sotto l'osservanza piena, assoluta e inscindibile delle norme, patti, condizioni e modalità contenute nel presente documento.

2. DURATA

- a. La presente convenzione ha durata, dalla stipula della convenzione e la fine è subordinata ai tempi per la realizzazione del progetto, fermo restando la durata massima di 12 anni.
- b. Alla scadenza del contratto ogni rapporto si intenderà risolto di diritto fra le parti, senza oneri di preavviso e senza che alcuna delle parti abbia nulla a pretendere dall'altra.
- c. E' esclusa ogni forma di rinnovo tacito del contratto.
- d. La gestione del complesso e le connesse responsabilità, ivi comprese la vigilanza e la relativa custodia, attribuite in capo alla Società, si intendono assunte in via continuativa, per tutto il periodo di vigenza del presente atto, indipendentemente da un eventuale periodo stagionale di mancato funzionamento delle strutture sportive medesime.

3. CANONE DI CONCESSIONE

Per l'affidamento della gestione dei beni in oggetto, l'associazione/società non dovrà versare al Comune di Ortucchio alcun canone, in quanto il Comune avrà manutenzione gratis, nonché riqualificazione dell'area con accrescimento degli interessi soprattutto dei giovani del nostro territorio.

4. APERTURA, UTILIZZO DEGLI IMPIANTI E TARIFFE

- a. Gli orari di apertura dell'area saranno fissati dal Gestore, previa concertazione con il Comune.
- b. Il Gestore dovrà garantire un uso pluralistico dell'area. Pertanto, dopo aver espletato la propria attività, dovrà concedere il relativo uso gratuito ad Associazioni o Gruppi operanti per finalità sociali nel territorio del Comune di Ortucchio, previo accordo tra loro ed autorizzazione comunale.
- c. L'accesso ai servizi è subordinato al pagamento delle relative tariffe, che saranno stabilite dal Gestore previa concertazione con il Comune, **mentre l'accesso al Area adiacente al Vecchio Mulino resta libera e gratuita.**
- d. Il Gestore dovrà esporre le tariffe in luogo visibile agli utenti; gli introiti derivanti dalle tariffe di utilizzo della struttura, competono e sono riscosse direttamente dal Gestore, titolare della concessione.
- e. **Il gestore dovrà garantire l'accesso libero e gratuito all'area.**
- g. Il gestore dovrà applicare tariffe ridotte al 50% per i soggetti portatori di handicap.

5. OBBLIGHI CONTRATTUALI

- a. La società assume a proprio carico, senza diritto di rivalsa o rimborsi, i seguenti obblighi, sgravando e tenendo indenne il Comune di Ortucchio da ogni e qualsiasi responsabilità o obbligazione verso terzi per la gestione degli impianti:
 - i. provvedere a sua cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi necessari alla gestione dell'immobile e degli spazi concessi;
 - ii. farsi carico dei materiali necessari alla pulizia ed al riordino degli ambienti e quant'altro necessario alla normale attività;
 - iii. farsi carico delle tasse per autorizzazioni, licenze e ogni altro onere fiscale, spese di personale e connessi oneri previdenziali e assistenziali;

- iv. garantire l'apertura, la vigilanza, la chiusura, la pulizia giornaliera dell'immobile e degli spazi concessi;
 - v. custodire e far funzionare all'occorrenza, avvalendosi di personale tecnicamente idoneo e con diligenza, le attrezzature e le apparecchiature installate e/o rese disponibili dal Comune negli impianti dati in gestione;
 - vi. provvedere alla manutenzione e cura delle aree verdi e delle essenze arboree ivi presenti (potatura, annaffiatura, trattamenti antiparassitari, ecc);
 - vii. farsi carico degli oneri per il funzionamento degli impianti, delle attrezzature e dei servizi annessi, impegnandosi a garantire la loro perfetta efficienza per tutta la durata dell'affidamento;
 - viii. garantire, per tutto il periodo di durata della gestione lo svolgimento delle operazioni di manutenzione ordinaria, nel rispetto delle norme antincendio e di quelle relative alla sicurezza degli impianti stabilite dalla L.n. 626/94;
 - ix. manutenzione delle macchine operatrici in dotazione agli impianti;
 - x. mantenimento delle pavimentazioni degli spazi interni agli impianti;
 - xi. manutenzione, custodia e necessarie sostituzioni di tutte le parti mobili degli impianti;
 - xii. verifiche periodiche dell'impianto di messa a terra e dei dispositivi contro le scariche atmosferiche;
 - xiii. gestire l'area mediante organizzazione propria e con personale proprio nel rispetto della normativa igienico-sanitaria, antinfortunistica, previdenziale, assicurazioni sociali, sorveglianza e prevenzione infortuni, di pubblica sicurezza, commercio e nel rispetto della normativa di sicurezza degli impianti pubblici. La società dovrà garantire la presenza degli addetti al salvamento tutti i giorni e senza. La società cooperativa dovrà garantire, in linea con il proprio atto costitutivo, il reinserimento di soggetti svantaggiati.
 - xiv. collaborare con il Comune, anche mediante la frequenza di proprio personale tecnico a corsi organizzati gratuitamente dall'Amministrazione Comunale su temi della prevenzione e recupero mediante tale attività;
 - xv. individuare un "Direttore della struttura" responsabile verso l'Amministrazione Comunale a cui dovrà garantire pronta reperibilità;
 - xvi. mantenere gli impianti in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterli riconsegnare al concedente al termine della gestione in perfetto stato di funzionalità.
- c. E' a carico del conduttore l'onere della messa a dimora dell'impianto idrico ed elettrico connesso alle piscine comprensivo della copertura delle vasche nonché tutti gli accorgimenti necessari per la loro protezione dal freddo invernale.
- b. Tutte le spese, nessuna esclusa, per gli oneri e gli interventi di cui al presente articolo sono a carico del Gestore.

6. USO DEGLI IMPIANTI

- a. Il Comune si riserva il diritto di usufruire gratuitamente degli spazi e dell'impianto in oggetto, per lo svolgimento di eventuali iniziative e manifestazioni da esso organizzate, previo accordo con il gestore.
- b. Anche nei predetti casi, è fatto obbligo al Gestore di provvedere gratuitamente alla custodia, pulizia e conduzione degli impianti e degli spazi messi a disposizione.

7. DIVIETO DI MODIFICA STRUTTURALE

- a. Nessuna modifica o sostituzione rispetto allo stato originario dell'immobile può essere apportata dal gestore, anche se a sua cura e spese, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune concedente.
- b. Tutte le opere fisse o mobili e le migliorie realizzate dal Gestore in forza del presente atto e della proposta progettuale presentata diverranno *de jure* di proprietà del Comune di Ortucchio dal momento della loro realizzazione o acquisizione.
- c. Il materiale o elementi strutturali eventualmente mancanti o danneggiati per incuria, negligenza o imperizia del gestore dovranno essere sostituiti a cura e spese del medesimo.
- d. Il Comune si riserva la facoltà di accedere in qualunque momento alle strutture al fine di effettuare attività di vigilanza e controllo sugli adempimenti degli obblighi assunti dal Gestore con il presente atto.

8. PROVENTI DEL GESTORE

- a. Al Gestore competono i proventi derivanti da:
 - i. tariffe per l'uso di eventuali impianti;
 - ii. introiti derivanti da gettoniere di vario tipo installate all'interno degli impianti e degli spazi concessi;
 - iii. introiti derivanti da qualsiasi forma di pubblicità gestita in regola con la vigente normativa, all'interno degli impianti sportivi e degli spazi concessi, previa acquisizione delle prescritte concessioni ed autorizzazioni di legge;
 - iv. proventi derivanti da attività (bar - ristoro, corsi, ecc....) svolta negli spazi gestiti, nel rispetto della normativa vigente e previa acquisizione delle prescritte concessioni ed autorizzazioni di legge.

9. PERSONALE IN SERVIZIO

- a. Il Comune di Ortucchio resterà estraneo a qualunque rapporto fra il Gestore ed il personale da esso dipendente o socio o volontario o altrimenti impiegato nelle attività oggetto della convenzione. Il Gestore si impegna ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e soci in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo a suo carico tutti gli oneri relativi.
- b. Il personale utilizzato dal Gestore per l'esecuzione del servizio dovrà essere in regola con le norme relative all'igiene e alla prevenzione degli infortuni.
- c. Il Gestore si obbliga inoltre ad applicare integralmente tutte le norme in vigore contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro per i propri dipendenti e soci e negli accordi locali integrativi degli stessi.

10. POLIZZE ASSICURATIVE

- a. Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, assistenziali, previdenziali, di sicurezza e fiscali gravano direttamente in capo al Gestore, con esonero del Comune concedente di qualsiasi responsabilità al riguardo.
- b. Il Gestore dovrà rispondere dei danni causati alle strutture dallo stesso Gestore incaricato o da terzi nei confronti dei quali dovrà essere esercitata azione di rivalsa.
- c. Il Gestore solleva da ogni responsabilità l'Amministrazione comunale per qualunque danno a persone, animali e/o cose che dovessero verificarsi nel corso della gestione.
- d. A tal fine il Gestore dovrà stipulare le seguenti polizze assicurative:

e. polizza RCT e RCO con massimali di € 2.000.000,00 rispettivamente per sinistri, persone e cose. La copertura assicurativa dovrà riguardare tutti i rischi connessi alle attività oggetto della presente convenzione, con rinuncia di rivalsa nei confronti del Comune di Ortucchio.

f. Copia delle predette polizze dovranno essere consegnate all'Amministrazione Comunale prima della stipulazione del contratto. La mancata sottoscrizione delle polizze avrà quale conseguenza la revoca dell'affidamento.

11. PENALITA'

a. In caso di inadempienza agli obblighi derivanti dal presente atto che non comportino la risoluzione del medesimo, il Gestore è passibile di una penale che va da un minimo di € 30,00 (Euro trenta/00) a un massimo di € 300,00 (trecento/00) da applicarsi dal responsabile di servizio, sulla base di una valutazione della gravità della inadempienza medesima.

b. L'applicazione della penale sarà preceduta da regolare contestazione alla quale il Gestore avrà la facoltà di presentare contro deduzioni entro cinque giorni dalla notifica.

12. RISOLUZIONE

a. Il Comune avrà la facoltà di risolvere di diritto la convenzione, senza alcun indennizzo, quando:

i. il Gestore, per inosservanza degli obblighi che la legge prescrive a suo carico, non permetta il regolare funzionamento delle strutture sportive;

ii. il Gestore venga a mancare in qualsiasi momento ad obblighi assunti con la presente convenzione e con l'offerta presentata, malgrado il richiamo e trascorsi cinque giorni dalla diffida;

iii. si verificano, nell'esercizio, irregolarità gravi, ripetute e debitamente contestate o sia compromessa la situazione di esercizio.

iii. quando nel corso della durata della presente convenzione vengono meno le condizioni indicate all'art. 5 della L. n. 381/1991, in caso di cooperativa sociale;

b. L'Amministrazione procederà alla contestazione scritta, tramite fax o tramite raccomandata A/R, degli addebiti: nei casi più gravi tale contestazione costituirà l'unica formalità preliminare alla risoluzione.

c. La risoluzione del contratto è dichiarata con semplice preavviso di giorni 10 (dieci), da trasmettere con lettera raccomandata A/R.

d. Naturalmente il Gestore sollevato dall'incarico non potrà richiedere alcunché a titolo di risarcimento, e dovrà continuare il servizio fino al subentro del nuovo Gestore.

ART. 13 CONTRATTO E SPESE

Tutte le spese conseguenti alla registrazione in caso d'uso della presente scrittura privata, saranno poste a carico della società.

ART. 14 FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie eventualmente derivanti dall'applicazione del presente atto, sarà competente il Foro di Avezzano.

ART. 15 DISPOSIZIONI APPLICABILI

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto, si fa riferimento alle disposizioni di legge in materia, al Codice Civile ed alle consuetudini locali.
Ortucchio, 10.6.2022.

Il Responsabile del Servizio
Ing. Simona Leopardi

La Società/Associazione