

Allegato C) all'avviso di indizione di gara per la concessione dell'Ostello di Anita

## Schema di contratto per la concessione dell'Ostello di Anita

### Indice

- Art. 1 Oggetto
- Art. 2 Finalità
- Art. 3 Durata
- Art. 4 Servizi e organizzazione della concessione
- Art. 5 Obblighi gestionali a carico del concessionario
- Art. 6 Manutenzione ordinaria e programmata
- Art. 7 Manutenzioni straordinarie e migliorie
- Art. 8 Tariffe e introiti
- Art. 9 Oneri a carico dell'Amministrazione concedente
- Art. 10 Rendiconti e rilevazione dati
- Art. 11 Esonero di responsabilità per l'Amministrazione Comunale
- Art. 12 Cauzioni e garanzie
- Art. 13 Oneri di registrazione
- Art. 14 Divieto di concessione e subappalto
- Art. 15 Inadempimenti e penalità
- Art. 16 Risoluzione, recesso del contratto del Comune concedente
- Art. 17 Norme finali

Art. 1  
Oggetto

1. Oggetto del contratto è l'affidamento in concessione dei servizi ricettivi dell'Ostello di Anita di proprietà del Comune di Argenta. Il complesso ricettivo extralberghiero, come strutturato nelle allegate Planimetrie (Allegato 1), è ubicato nella frazione di Anita, in Piazza Caduti della Libertà n. 1 e n. 1/A, identificato al foglio 183, particella 76 e subalterni n. 4, n. 5, n. 7, n. 9 e, quanto al n. 8 il solo locale vano tecnico/caldaia evidenziato con apposita velatura.

La concessione del servizio avviene ai sensi della Parte III del D.Lgs 50/2016 e s.m.i., insiste in un edificio non vincolato ai sensi del DLgs. 42/2004, in quanto frutto della ricostruzione post bellica nel 1949, ma che sarà sottoposto a vincolo di cui al comma 1, del medesimo decreto a partire dal 2019, fino ad esiti della verifica di interesse culturale.

2. I servizi ricettivi potranno essere attivati solo successivamente al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi o/e alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività prevenzione incendi e all'ottenimento di tutte le agibilità, omologazioni e autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività a carico del concessionario.

3. L'Ostello di Anita si colloca nell'ambito dei seguenti contesti territoriali, assumendone funzioni di supporto alla valorizzazione culturale, turistica e socio-economica:

a) Villaggio rurale di Anita di Fondazione del Novecento, rientrando nel sito della Riserva delle Biosfera "Delta del Po: uomo, natura e sviluppo", Man and Biosphere - Uomo e Biosfera, d'ora in poi MAB, riconosciuta dall'Unesco in Parigi con "Decisione" del 8-12 giugno 2015;

b) Stazione n. 3 delle Valli di Comacchio, nel Parco del Delta del Po, entro cui è sita una componente naturalistica insieme con la penisola di Boscoforte, rientrando nella perimetrazione del Comune di Argenta;

c) Canali circondariali e Valli del Mezzano connotati dalla pesca sportiva e amatoriale, dall'agricoltura a vocazione biologica e d'area MAB, dal patrimonio ambientale ad alto valore di biodiversità;

d) Circuiti ciclonaturalistici definiti dall'arteria principale Reno- Po di Primaro, dalle ciclabili legati alle Valli interne del Ferrarese e del Ravennate e diretti alla costa adriatica e alla Romagna;

e) sistema ecomuseale di Argenta che si compone di musei, siti culturali e ambientali, dei villaggi rurali oltre che di Anita, anche di Campotto e Benvignante, delle artigianalità produzioni e gastronomie tipiche, che definiscono i lineamenti del paesaggio culturale.

4. La struttura è disposta su due piani e si dota di:

- n. 16 stanze distribuite al piano terra e al primo piano, con bagno interno, per una capacità ricettiva di 44 posti letto;
- reception, spazi comuni zona pluriuso/refettorio e locale centrale termica sita in distinto vano, collocati al piano terra;
- alloggio per il custode disposto sui due piani (terra e primo), con ingresso autonomo e annesso alla struttura;
- area cortiliva esterna.

Si escludono gli adiacenti vani palestra e, in ispecie, l'ambulatorio medico per il cui servizio destinato alla comunità locale, il concessionario è impegnato a garantire l'accesso dall'area cortiliva per tutta la durata del contratto.

4. Il valore della concessione è calcolato annualmente in 75.652,00 euro oltre IVA, come di seguito articolati:

a) dagli introiti derivanti dal pagamento da parte degli utenti dei servizi di accoglienza, di cui al successivo art. 8, presumibilmente quantificati in 54.186,26 euro oltre IVA considerati: i dati di affluenza e i costi medi del periodo gestionale del complesso 2008-14, il funzionamento di analoghe strutture del territorio provinciale/regionale, con riferimento a quelle attive nel Delta del Po nelle sue connotazioni interregionali Veneto ed Emilia-Romagna, e tenuto conto delle tariffe massime applicabili, approvate con deliberazione della

Giunta Comunale di Argenta n. 102 del 12/06/2018, nonché degli obiettivi di incremento della ricettività attesi dell'Amministrazione Comunale;

- b) dal contributo pubblico per l'adempimento degli obblighi fissati nel presente contratto, di cui al successivo art. 9, che sarà fissato in coerenza con l'offerta presentata in relazione alla base d'asta di 21.465,74 euro oltre IVA.

## Art. 2 Finalità

1. L'Ostello di Anita si inquadra come struttura ricettiva exatralberghiera, del turismo sociale e accessibile ai sensi del D.Lgs n. 79/2011, degli artt. 4 e 8 della Legge regionale n. 16/2004 e s.m.i. e della Legge regionale n. 4/2016.

2. Scopo principale è favorire l'accoglienza giovanile, sociale e della mobilità lenta nell'ambito delle vocazioni del territorio, come appresso indicato:

- turismo giovanile, scolastico, didattico, educativo, sportivo e ricreativo in prima istanza, favorendo progetti, scambi di esperienze con altri paesi, regioni italiane ed europee;
- turismo familiare con figli;
- gruppi sociali e di giovani portatori di diverse culture, abilità e sensibilità, per incoraggiare un'allargata fruizione del patrimonio ambientale e culturale;
- giovani e operatori della ricerca scientifica ed universitaria, legati al Parco del Delta del Po, nella sua dimensione interregionale e rilevanza internazionale, in cerca di studio e formazione;
- turismo culturale e ciclonaturalistico, legato al sistema ecomuseale di Argenta e al percorso Reno-Po di Primaro, in grado collegare le città d'arte di Ferrara, Ravenna, la Costa adriatica e la Romagna;
- turismo enogastronomico, legato ai valori del MAB e alla sostenibilità educativa delle tipicità del Delta, per cui l'Ostello può promuovere appuntamenti e degustazioni, col fine di valorizzare le valli e il villaggio rurale di Anita, ricorrendo ad azioni promozionali o convenzionate con il Punto Ristoro Cà Anita e con operatori locali;
- turismo degli eventi, fiere e rassegne promosse dal Comune di Argenta e dai vicini Comuni del Ferrarese e Ravennate, della costa e della Romagna .

3. Il concessionario dovrà pertanto definire e incrementare progressivamente le quote di mercato nel periodo di vigenza della concessione, tutelando e migliorando la struttura data in gestione, con il fine primario di accrescere e qualificare l'offerta ricettiva del territorio in conformità con la disciplina di settore (Legge regionale n. 16/2004 e s.m.i.).

## Art. 3 Durata

La presente concessione ha durata di anni 15 (quindici), decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, ovvero dalla data indicata nel provvedimento recante l'affidamento della concessione nelle more della sottoscrizione del contratto.

É facoltà del Comune di revocare la concessione in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi, per ragioni di pubblico interesse o per gravi o provate inadempienze contrattuali, di cui al successivo art. 16.

## Art 4 Servizi e organizzazione della concessione

1. L'attività dovrà essere svolta secondo i termini e le modalità risultanti dal presente contratto e dall'offerta tecnica presentata in sede di gara inerente la gestione dell'Ostello di Anita.

2. La struttura ricettiva extralberghiera funziona secondo i requisiti minimi strutturali e di esercizio che da essa derivano ai sensi della Legge regionale n. 16/2004 e della delibera Giunta Regionale n. 2186/2005 a cui il concessionario si vincola, come dichiarato in sede di gara.

Il concessionario dovrà garantire i seguenti adempimenti e servizi di accoglienza previsti per gli Ostelli:

- a) apertura minima annuale di almeno 9 mesi, nell'anno solare, così distribuita: apertura continuativa dal 01.03 al 30.11; nel periodo invernale deve essere assicurata l'ospitalità di gruppi su prenotazione, o derivanti da iniziative promosse dal Comune di Argenta, o dagli eventi del territorio argentino, del Delta del Po, della costa adriatica, dei Comuni d'area Ferrarese, Ravennate e della Romagna;
- b) reception per il ricevimento del pubblico, segreteria dotata anche di trasferimento di chiamata, fax, sito web, presidio notturno;
- c) pulizia quotidiana di camere e bagni utilizzati dall'utenza (da cui viene escluso il rifacimento dei letti);
- d) consegna all'ospite di biancheria pulita all'arrivo;
- e) erogazione di prima colazione presso la sala refettorio, anche in forma convenzionata con operatori locali abilitati, qualora il concessionario non si doti delle opportune strumentazioni e certificazioni presso la struttura;
- f) fornitura costante di energia elettrica, di acqua calda, riscaldamento dei locali, anche nel periodo invernale di apertura all'utenza; nelle fasi di non frequentazione, agli impianti va assicurato il funzionamento di base utile al mantenimento in efficienza dell'edificio.

3. Il concessionario è tenuto ad attivare i servizi integrativi, qualificanti la ricettività e il comfort verso gli ospiti, secondo le finalità sancite al precedente art. 2, che egli ha presentato nell'offerta in sede di gara:

- utilizzo degli spazi comuni: zona polifunzionale, vano ad uso sociale, per scambi culturali e mobilità giovanile, degustazione di prodotti tipici del Delta, per cui il concessionario deve essere preventivamente in possesso delle dovute autorizzazioni o, in alternativa, attivando collaborazioni/convenzioni con gli operatori locali;
- servizi aggiuntivi.

4. Il concessionario deve inoltre :

- a) provvedere a presentare al Comune di Argenta apposita SCIA (segnalazione certificata di inizio attività), ai sensi dell'art. 2 della L.R. 16/2004 e s.m.i., necessaria all'avvio dell'attività ricettiva di Ostello;
- b) adempiere agli obblighi di cui al T.U. delle Leggi di Pubblica Sicurezza del 1931 e s.m.i.;
- c) garantire la custodia dell'ostello per tutta la durata della concessione;
- d) prendere in consegna la struttura dotata di tutti gli arredi, delle attrezzature fisse e mobili nello stato di fatto in cui si trovano; entro 6 mesi dalla data della stipula si provvederà a redigere e sottoscrivere il verbale di consistenza;
- e) consentire all'Amministrazione Comunale concedente l'uso temporaneo di alcuni locali di comune accordo da destinarsi a seggio elettorale.

5. L'immobile può essere utilizzato esclusivamente in conformità alla propria destinazione d'uso e dovrà essere restituito al Comune di Argenta alla scadenza della concessione in buon stato di efficienza, salvo il normale deterioramento derivante dall'usura; si intendono ivi inclusi i miglioramenti apportati durante la vigenza della concessione, di cui al successivo art 7.

## Art. 5

### Obblighi gestionali a carico del concessionario

Per quanto attiene il funzionamento della struttura e la sua gestione, sono a carico del concessionario i seguenti oneri ed obblighi:

- a) la voltura e il rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi o/e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività prevenzione incendi, con invio per conoscenza agli uffici comunali degli atti presentati presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Ferrara (D.P.R. 151/2011);

- b) la voltura e intestazione di tutte le utenze a partire dalla data di sottoscrizione o, nelle more, di aggiudicazione della presente concessione; pertanto sono a suo carico le spese generali dell'immobile, dei materiali di consumo e strumentali, dell'energia elettrica, acqua, riscaldamento, nettezza urbana, telefono, sfalcio dell'erba, ecc.; sono inoltre a carico del concessionario le spese di allaccio di un nuovo contatore acqua per le utenze dell'ostello e dell'alloggio del custode;
- c) presentazione a gennaio di ogni anno del piano marketing con le azioni di promozione, indicazione dei destinatari consolidati e nuovi, e fasce di turisti a cui esso è rivolto; il piano deve prevedere forme di informazione, collaborazione e accessibilità con il sistema ecomuseale, con lo IAT - ufficio di informazione turistica di Argenta e gli IAT dell'areale Ferrarese, Ravennate e Romagnolo, del Delta e della Costa, con i soggetti legati al prodotto tipico, con gli istituti scolastici e della formazione, con le strutture sportive e della mobilità ciclabile, turistica e giovanile; tali funzioni di orientamento devono essere assicurate costantemente agli ospiti e nella divulgazione della struttura;
- d) raggiungimento nel periodo di durata della concessione di una media annuale di circa 3.237 presenze e 6.500 a fine concessione, certificando entro i primi 10 anni di gestione i seguenti risultati:
  - 2.000 presenze annuali entro il 5° anno di attività, stagione turistica 2023;
  - 4.000 presenze annuali entro il 10° anno di attività, stagione turistica 2028;tali dati dovranno essere documentati e rendicontati nelle modalità di cui all'art 10; l'Amministrazione Comunale concedente si riserva di effettuare le opportune verifiche, di cui il concessionario rende disponibile tutta la documentazione necessaria, e di procedere alla rescissione anticipata del contratto in caso di mancato conseguimento degli obiettivi;
- e) dotarsi del Documento di Valutazione Rischi e del piano prevenzione incendi, emergenza ed evacuazione rapida esposto e comunicato al pubblico, ai sensi del Dlgs 81/2008, revisionato annualmente;
- f) dotarsi del Piano di autocontrollo del rischio legionellosi e predisposizione dei protocolli necessari a ridurre il rischio, secondo le disposizioni della Deliberazione della Giunta Regionale Emilia - Romagna n. 828 del 12 giugno 2017;
- g) applicare le tariffe di cui al seguente art. 8;
- h) prevedere la presenza di adeguato personale di fiducia e comprovata moralità in grado di assicurare le funzioni previste dal presente contratto, nel numero e negli adempimenti come dall'offerta presentata dal concessionario in sede di gara; tra il personale di reception/segreteria è richiesta la basilare conoscenza della lingua inglese, comunicazione anche via web con l'utenza;
- i) garantire la regolare pulizia locali;
- j) provvedere tempestivamente alla sostituzione del personale assente;
- k) applicare ed osservare, per i propri dipendenti le disposizioni legislative ed i vigenti specifici contratti collettivi nazionali di lavoro che disciplinano lo stato giuridico, il trattamento economico, l'orario di lavoro e il trattamento previdenziale ed assicurativo dei lavoratori per categorie e settore; pertanto il Comune di Argenta non si assume responsabilità di alcun genere per quanto attiene i rapporti tra il concessionario e i prestatori d'opera;
- l) impiegare personale che osservi comportamenti corretti e cortesi nei confronti dell'utenza, che osservi il segreto d'ufficio, il dovere di riservatezza e il diritto all'anonimato degli utenti e che rispetti gli orari di lavoro;
- m) essere in regola con tutte le disposizioni in materia di disposizioni di sicurezza sui luoghi di lavoro con quanto previsto dal D.Lgs 81/2008 Testo Unico sulla sicurezza sul lavoro e s.m.i.;
- n) essere in regola con le idoneità igienico-sanitarie per la gestione della struttura, certificata dall'autorità competente AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica e, in caso di somministrazione di alimenti e bevande, dotarsi dell'autorizzazione sanitaria ai sensi dell'art. 2 della L. 283/62;
- o) garantire all'Amministrazione Comunale n. 200 pernottamenti all'anno a tariffa dimezzata per ospiti, dovuti ad iniziative promosse dal Comune stesso nell'ambito di adempimenti e programmi istituzionali;
- p) attivare particolari accordi di ospitalità con soggetti e interlocutori territoriali durante eventi e fiere.

## Art 6 Manutenzione ordinaria e programmata

Il concessionario si impegna a dotarsi, per tutta la durata della concessione, di sottoscrizione di contratti con imprese specializzate per:

- a) servizio di verifica semestrale dei presidi di prevenzione incendi, quali estintori, porte REI e sistemi compartimentanti, maniglioni antipánico e impianto idranti a servizio dell'edificio;
- b) servizio di verifica semestrale dell'impianto di rilevazione e allarme incendio;
- c) servizio di verifica semestrale dell'impianto di illuminazione di emergenza e dei sistemi di sicurezza dell'impianto elettrico;
- d) servizio di verifiche secondo cadenze di Legge della Centrale Termica comprendente il controllo e manutenzione di generatore di calore, comprensivo di chiamata, analisi della combustione "con strumento certificato annualmente", compilazione rapporto di controllo di efficienza energetica di tipo 1 (gruppi termici) aggiornamento del libretto d'impianto e consegna della documentazione agli Uffici competenti o, in alternativa, alla nomina di Terzo Responsabile come previsto dall'Art.7 del D.Lgs 192/2005 e dall'Art.6 del DPR 74/2013.

Secondo le risultanze del Documento di Valutazione dei rischi e del piano per il controllo e la valutazione del rischio legionellosi, elaborati dal concessionario, lo stesso si dota dei mezzi e dei servizi prescritti dagli stessi documenti.

Il concessionario è altresì tenuto a fare eseguire verifiche biennali dell'impianto di messa a terra da parte di soggetto abilitato ai sensi del DPR 462/2001 e le verifiche quinquennali della Centrale Termica previste dal DM 01 Dicembre 1975, trasmettendo copia dei relativi atti e verbali al Comune di Argenta.

Si riportano all'allegato 2) del presente contratto, gli interventi di manutenzione programmata indicati in via non esaustiva, suscettibili durante la vigenza del contratto di integrazioni normative e delle risultanze del Documento di Valutazione Rischi di cui al precedente art. 5 lett. d).

## Art. 7 Manutenzioni straordinarie e migliorie

1. Il concessionario è vincolato ad eseguire gli interventi propedeutici ad inizio attività per il rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi o/e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività prevenzione incendi, qualificazione e miglioramento, di cui all'allegato 3), secondo tempi e modalità definiti dall'offerta da egli presentata in sede di gara. Nuove agibilità, omologazioni e certificazioni, conseguenti agli interventi medesimi, dovranno essere acquisite dal concessionario a sua cura e spese, assumendo a proprio esclusivo carico maggiori oneri rispetto alla spesa indicata dal concessionario.

2. Il concessionario, inoltre, data la durata e la rilevanza economica dell'affidamento gestionale, è tenuto a realizzare interventi di riqualificazione della struttura e miglioramento dei servizi nel prosieguo della concessione, secondo i principi di cui al precedente art. 2, finalizzati all'efficienza, all'implementazione dell'offerta ricettiva; il Comune si riserva di valutare la compartecipazione alla spesa.

3. Per i miglioramenti della struttura e di qualificazione dei servizi, di cui ai commi 1 e 2 precedenti, il concessionario potrà ricorrere ai fondi del Piano di sviluppo rurale (P.S.R) della Regione Emilia-Romagna, al Piano di Azione Locale (P.A.L) Delta Emiliano-Romagnolo in area Leader, delle programmazioni vigenti durante il periodo di svolgimento della concessione o altre provvidenze, a valere sulle misure e azioni destinati ai villaggi rurali, alle aree protette entro cui la struttura e il concessionario possano essere eleggibili; forme di collaborazione, compartecipazione al cofinanziamento e monitoraggio potranno essere valutate con l'Ente concedente per i soli interventi di cui al comma 2).

4. Ogni intervento edile o impiantistico, di manutenzione ordinaria e programmata, straordinaria e di miglioramento di cui al presente articolo e precedente art. 6, può essere eseguito solo previo consenso scritto del Comune di Argenta, rilasciato dopo la presentazione di un progetto di dettaglio e solo previa acquisizione, a carico del concessionario, di tutti i titoli autorizzativi comunque denominati, previsti dalla normativa vigente.

5. L'eventuale accrescimento dello stato patrimoniale è da intendersi, senza onere alcuno, in carico al patrimonio del proprietario dell'immobile e sarà integrato di comune accordo l'inventario dei beni insistenti sulla struttura.

#### Art. 8 Tariffe e introiti

1. Le tariffe relative all'attività ricettiva (comprehensive del pernottamento, prima colazione e biancheria) sono quelle offerte in sede di gara, tenuto conto delle tariffe massime applicabili, approvate con deliberazione della Giunta Comunale di Argenta n. 102 del 12/06/2018. L'adeguamento nel corso di vigenza del contratto potrà avvenire con delibera di Giunta Comunale, anche su proposta del concessionario.

2. Spettano al gestore gli introiti derivanti dall'attività ricettiva e dalle attività accessorie previste nel progetto di gestione, presentato in sede di gara, o da ulteriori attività proposte e autorizzate dall'Amministrazione Comunale durante lo svolgimento della gestione.

#### Art. 9 Oneri a carico dell'amministrazione concedente

1. Gli oneri che il concessionario sosterrà nell'adempimento degli obblighi contrattuali saranno compensati dagli introiti di cui al precedente art. 8 e dal contributo pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale concedente indicato in offerta che a base d'asta è quantificato annualmente in 21.465,74 euro oltre IVA, ai sensi degli artt. 165 e 167 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

2. Il contributo pubblico annuo è immodificabile nei primi dodici (12) mesi di vigenza del contratto; in seguito su istanza debitamente motivata del concessionario è applicata la revisione annuale secondo quanto previsto dall'art. 175 del D.Lgs n. 50/2016 e s.m.i. mediante applicazione della variazione desunta dall'Indice nazionale generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati" pubblicato dall'ISTAT calcolato in base all'indice riferito al mese di scadenza del primo anno di concessione.

3. Il concessionario provvederà alla fatturazione del contributo pubblico secondo rate semestrali anticipate, la 1° al 31 settembre e la 2° al al 30 marzo dell'anno successivo accompagnata dal rendiconto dell'anno a consuntivo sui dati gestionali ed economico finanziari di cui al successivo art. 10, comma 1, e dal Piano marketing per il nuovo anno gestionale in avvio.

5. Il pagamento del contributo pubblico sarà effettuato a mezzo mandato entro trenta (30) giorni dalla registrazione delle fatture.

6. Con tale contributo, il concessionario si intende compensato di qualsiasi suo avere o pretendere dal Comune per servizi di che trattasi o connessi o conseguenti ai servizi medesimi, senza alcun diritto a nuovi o maggiori compensi, essendo soddisfatto in tutto dal Comune con il pagamento.

7. Sono a carico dell'Amministrazione comunale concedente gli adempimenti e gli oneri inerenti le manutenzioni straordinarie, salvo quelli che il concessionario si assume nell'ambito

degli adempimenti e delle "migliorie" di cui al precedente art. 7 e derivanti dalla propria offerta tecnica presentata in sede di gara e autorizzate nel corso di vigenza del contratto.

#### Art. 10 Rendiconti e rilevazione dati

1. La fattura dell'ultima tranche del contributo pubblico, per ciascun anno di concessione, dovrà essere accompagnata dai dati gestionali delle presenze annuali, per mese, provenienza e tipologia, delle azioni effettuate inerenti il piano marketing, dal rendiconto economico-finanziario e stato di avanzamento adempimenti e migliorie, previste dall'offerta di gara presentata dal concessionario e dal contratto, secondo lo schema in allegato predisposto dall'ente concedente (Allegato 4).
2. L'ente concedente si riserva di chiedere informazioni integrative sulla documentazione di cui sopra per maggiori specifiche delle attività, voci di spesa e di entrata.
3. Il concessionario è tenuto a rendere disponibile nel corso dell'anno dati ed informazioni al concedente, utili al monitoraggio della struttura e alle rilevazione delle statistiche turistiche e marketing ai sensi della Legge regionale n. 4/2016.

#### Art. 11 Esonero di responsabilità per l'Amministrazione Comunale

1. Nella conduzione e gestione dell'Ostello e delle strutture accessibili annesse, il concessionario deve adottare tutti i provvedimenti e le cautele atti ad evitare danni alle persone e alle cose in relazione alle peculiarità degli spazi interessati e delle attrezzature utilizzate.
2. L'Amministrazione Comunale concedente è sollevata da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale del concessionario, a terzi ed agli ospiti della struttura ricettiva.
3. Il concessionario si impegna ad adoperarsi per garantire la massima sicurezza ai propri ospiti, sollevando da responsabilità in merito l'Amministrazione Comunale, nonché ad attivarsi in caso di necessità o di bisogno nei confronti degli organi competenti di pubblica sicurezza o di soccorso.
4. L'aggiudicatario si impegna, altresì, a tenere indenne il Comune da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi, in relazione alla conduzione dei locali, all'attività e all'esecuzione della concessione del servizio di cui al presente contratto di concessione.
5. Il concessionario risponde di tutti i danni causati a qualsiasi titolo nell'assunzione del rapporto contrattuale a persone o cose alle dipendenze e/o di proprietà del concessionario stesso, a persone o cose alle dipendenze e/o di proprietà dell'Amministrazione Comunale, a terzi o cose di loro proprietà.

#### Art. 12 Cauzioni e garanzie

1. A garanzia delle obbligazioni tutte derivanti dall'esecuzione del contratto, il concessionario si impegna a prestare una cauzione definitiva, tramite fideiussione bancaria o assicurativa, pari al 10% dell'importo contrattuale, ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. n. 50/16 e s.m.i.; tale cauzione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944 del C.C.



2. L'aggiudicatario è obbligato alla stipula di polizza assicurativa per Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) e verso prestatori di lavoro, associati e/o volontari (RCO), per danni a persone e a cose, e ricorso terzi, con:

a) massimale unico pari a 3.000.000,00 euro di cui:

- € 1.500.000,00 euro per ogni prestatore di lavoro;

b) le seguenti estensioni:

riguardo alla responsabilità civile verso terzi (RCT):

- estensione per i danni a cose da incendio di cose dell'assicurato o dallo stesso detenute;
- estensione per i danni causati da non dipendenti della cui opera si avvalga l'appaltatore;
- estensione per i danni subiti da non dipendenti;
- estensione per i danni alle cose (anche di utenti) in consegna e/o custodia e non costituenti dotazione strumentale funzionale all'esercizio dell'attività assicurata;
- estensione per i danni a terzi derivanti da interruzione e/o sospensione e/o mancato o ritardato inizio di attività o servizi in genere;
- responsabilità civile personale dei soci, dei dipendenti e collaboratori in genere nonché di ogni altro soggetto della cui opera l'Appaltatore si avvalga per la gestione del servizio;

riguardo alla responsabilità civile verso prestatori di lavoro (RCO)

- estensione dell'assicurazione ai lavoratori parasubordinati e a ogni altro soggetto assimilabile a prestatore di lavoro ai sensi della vigente legislazione in materia di rapporto o prestazione di lavoro;
- estensione alle malattie professionali.

#### Art. 13

##### Oneri di registrazione

Le spese di contratto tutte incluse, nessuna esclusa, sono a completo carico del concessionario.

#### Art. 14

##### Divieto di concessione e subappalto

Resta vietato ai sensi di legge, al concessionario, sotto pena di risoluzione del contratto e all'incameramento della cauzione, la cessione e qualsiasi altra forma di subappalto totale o parziale della concessione del servizio.

#### Art. 15

##### Inadempimenti e penalità

1. In caso di mancata o incompleta attuazione degli obblighi di cui al presente capitolato e nell'offerta presentata in sede di gara, viene applicata una penale da un minimo di € 100,00 a un massimo di € 5.000,00. Detta penale verrà sottratta al contributo pubblico annuale.

2. Si precisa che le eventuali contestazioni di mancata o incompleta attuazione dei compiti di cui sopra, saranno trasmesse per iscritto anche via pec da parte del Responsabile del procedimento; il concessionario potrà presentare con le stesse modalità le proprie controdeduzioni nel termine massimo di 14 giorni dal ricevimento della contestazione, e qualora dette controdeduzioni non siano accoglibili a giudizio dell'Amministrazione Comunale, ovvero non vi sia stata risposta o la stessa non sia giunta nel termine indicato, sarà applicata la penale come sopra.

#### Art 16

##### Risoluzione, recesso del contratto del Comune concedente

1. Costituiscono causa di risoluzione del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1453 del C.C., gli inadempimenti delle obbligazioni in carico al concessionario ai sensi del precedente art. 5, in particolare quanto prescritto alla lettera d) del citato articolo relativamente all'obiettivo gestionale di incremento delle presenze.

2. L'ente concedente si riserva la facoltà di risolvere il rapporto e di incamerare la cauzione definitiva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del C.C., quando il concessionario incorra in gravi violazioni contrattuali, non eliminate anche a seguito di diffide formali ad adempiere in particolare:

- non intenda sottostare alle penalità poste dal presente capitolato;
- non provveda alla stipula e reintegro della garanzia definitiva di cui al precedente art. 12;
- impieghi personale diverso da quello indicato in sede di offerta o non preventivamente comunicato e autorizzato dall'Amministrazione Comunale;
- abbia accumulato 5 penalità in un anno;
- non rispetti i requisiti minimi strutturali e di esercizio previsti dalla Legge regionale n. 16/2004 e dalla delibera di Giunta Regionale n. 2186/2005, e non ottemperi all'apertura della struttura come indicata all'art. 4, comma 2, punto a), del presente capitolato;
- non esegua gli interventi di manutenzione, riqualificazione della struttura e miglioramento dei servizi di cui all'art. 7 del capitolato, derivanti dall'offerta presentata dal concessionario in sede di gara;
- nel caso in cui, per incuria del concessionario, gli Uffici Sanitari competenti rilevino gravi violazioni alle norme igienico-sanitarie

2. In caso di risoluzione del contratto ai sensi del presente articolo, il concessionario risponderà anche dei danni che da tale risoluzione anticipata possano derivare al Comune.

3. Costituiscono altresì motivo per il recesso dell'Amministrazione dal contratto, a norma dell'art. 1373 del C.C.:

- a) l'apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del concessionario;
- b) la messa in liquidazione o in altri casi di cessione dell'attività del concessionario;
- c) la mancata osservanza della disciplina del subconcessione ed impiego di personale non dipendente dal concessionario;
- d) inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi.

Il verificarsi delle sopra indicate ipotesi di risoluzione del contratto o di recesso unilaterale non comportano obbligo di pagamento da parte del Comune concedente di alcuna indennità.

4. Il concedente si riserva, in caso di inadempimento degli obblighi contrattuali, la facoltà di richiedere a terzi l'esecuzione dei servizi addebitando al concessionario l'eventuale maggiore prezzo che sarà trattenuto sui crediti dello stesso concessionario o sulla garanzia, che dovrà essere immediatamente integrata.

5. Qualora il concessionario receda dal contratto prima della scadenza convenuta senza giustificato motivo e giusta causa, il concedente è tenuto a rivalersi su tutta la garanzia.

#### Art. 17 Norme finali

1. Per tutto quanto non previsto dal presente atto, si applicano le norme di Leggi vigenti in materia

2. Tutte le controversie, che possono sorgere nell'interpretazione contrattuale ed attuazione della presente, non definite dalle parti, sono devolute ai competenti organi giudiziari, restando esclusa la competenza arbitrale.