

**ALLEGATO "F"**

**Schema CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA  
EXTRALBERGHIERA DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO OSTELLO "LA  
SCUOLA", IN LOCALITA' SOLOGNO IN VIA DELLA VILLA N. 2**

L'anno duemiladiciotto, il giorno ..... del mese di ....., nella Residenza Municipale di Villa  
Minozzo

TRA

**COMUNE DI VILLA MINOZZO** (in seguito denominata anche Amministrazione Comunale)  
rappresentata dal \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, che interviene nel presente atto  
in qualità di \_\_\_\_\_;

E

Il Soggetto Concessionario dei Locali denominato \_\_\_\_\_ con sede in  
\_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, ( P.I./ C.F. \_\_\_\_\_ ) rappresentato dal/ dalla  
\_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ che interviene nel presente atto  
in qualità di \_\_\_\_\_

**PREMESSO** che:

- il comune di Villa Minozzo è proprietario di una struttura ricettiva extralberghiera denominata "Ostello La Scuola", ubicata in località Sologno - Via della Villa n. 2;

- la Regione Emilia-Romagna con la L.R. n. 16/2004, così come modificata da ultimo dalla L.R. 4/2016, ("Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità") disciplina la classificazione, l'apertura e gli obblighi connessi alla gestione delle strutture ricettive dirette all'ospitalità;

- la suddetta L.R. individua, all'art. 4, due diverse tipologie ricettive: strutture ricettive alberghiere e strutture ricettive extralberghiere, elencando nell'ambito di queste ultime anche gli ostelli;

- l'art. 8, comma 1, stabilisce che sono ostelli le strutture ricettive attrezzate prevalentemente per il soggiorno e il pernottamento per periodi limitati;

- con Delibera di Giunta Regionale n. 2186 del 19/12/2005 sono stati approvati i requisiti e gli standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere e della tipologia ricettiva per gli appartamenti ammobiliati per uso turistico;

- nello specifico, all'allegato A della medesima Delibera è regolamentata l'attività di gestione degli Ostelli, sono stabiliti i requisiti minimi strutturali e di esercizio che debbono essere garantiti negli ostelli;

- l'immobile di Sologno sito in via della Villa n. 2 è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 28 Mappale 55 sub. 4, e ha i requisiti strutturali necessari per essere adibito ad ostello;

- l'art. 8, comma 2, della L.R. n. 16/2004 prevede che 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;

**SI CONVIENE E SI STIPULA** quanto segue:

**1) PREMESSE**

Le premesse sono parte integrante della Convenzione;

**2) OGGETTO**

Il Comune di Villa Minozzo, come sopra rappresentato, concede a ....., anch'esso/a come sopra rappresentato/a, che accetta, la struttura ricettiva extralberghiera denominata ostello "la scuola", ubicata in località Sologno in via della Villa n. 2, così come identificata nell'allegata planimetria (allegato "A"), e censita al Foglio 28 mappale 55 sub. 4;

### **3) DURATA**

La concessione ha durata di anni 3, ovvero dal 1/1/2019 al 31/12/2021 con la possibilità di un rinnovo espresso per una sola volta;

### **4) CONSEGNA**

La consegna dell'immobile avviene mediante sottoscrizione del verbale che si allega alla presente sotto la lettera "B", per formarne parte integrante e sostanziale;

### **5) DESTINAZIONE D'USO DELLA STRUTTURA**

Il concessionario si impegna a rispettare le finalità e le condizioni di cui all'art. 8 delle L.R. 16/2004, così come modificata dalla L.R. 4/2016, nonché di mantenere i requisiti minimi strutturali e di esercizio previsti per gli "ostelli" nella direttiva regionale (Delibera Regionale n. 2186 del 19/12/2005) e, specificatamente, nell'allegato "A" - sez. A "Strutture ricettive extralberghiere soggette a classificazione" - Ostelli.

### **6) ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' RICETTIVA: REQUISITI, CONDIZIONI ED OBBLIGHI DEL GESTORE**

Prima dell'inizio dell'attività, il concessionario è tenuto a presentare allo Sportello unico Attività Produttive del Comune di Villa Minozzo, la segnalazione certificata di inizio attività per l'esercizio di attività di "ostello" - SCIA.

Si dovrà assicurare alla clientela un servizio annuale, costante nella qualità e conforme agli standard europei. E' prevista la possibilità di chiusura dell'esercizio per un massimo di 40 giorni nell'arco dei 12 mesi, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale; in tal caso, comunque, il concessionario garantirà la sorveglianza e la custodia della struttura.

Il concessionario si impegna:

- ad ospitare presso la struttura persone maggiorenni o, in caso di minori, accompagnati da un genitore o da chi ne fa le veci;

- a segnalare le presenze nell'ostello alla competente autorità di P.S., ai sensi del combinato disposto dagli artt. 5 L 21.3.1958 n. 326 e n. 13 DPR 20.6.1961 n. 869 e s.m.i.;

- a limitare la durata della permanenza degli ospiti ad un massimo di 60 giorni, salvo preventiva autorizzazione dell'Amministrazione, per particolari circostanze.

Sono a carico del concessionario tutte le spese necessarie per il funzionamento della struttura, nonché tutte le spese relative alle utenze (energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti), i cui contratti devono essere direttamente intestati. Restano a carico del concessionario tutte le utenze anche nel periodo di non apertura della struttura.

Il concessionario si impegna ad utilizzare personale in regola con gli obblighi previdenziali e assicurativi di legge, nonché a rispettare la normativa vigente sulla disciplina dei rapporti di lavoro e tutela della salute e sicurezza dei lavoratori. L'Amministrazione Comunale non si assume nessuna responsabilità per quanto riguarda i rapporti di lavoro tra il concessionario affidatario e i suoi dipendenti o prestatori d'opera o in caso di collaborazione con privati, associazioni di volontariato o cooperative sociali.

Il concessionario si assume la responsabilità relativa alla corretta applicazione dei documenti di sicurezza a corredo dell'impianto, compresa l'individuazione di tutte le figure coinvolte in materia di sicurezza ed ivi compresa la loro formazione; restano a carico del concessionario anche il posizionamento e la cura degli altri aspetti inerenti la sicurezza: posizionamento e manutenzione presidi di sicurezza, quali maniglioni antipanico, estintori, lampade di sicurezza e - se e dove necessari - la produzione del documento di valutazione rischi e il piano d'emergenza, da completarsi a cura dell'affidatario con l'individuazione delle figure preposte.

Il concessionario è tenuto a custodire e conservare l'immobile, gli impianti, di proprietà del Comune con la diligenza del buon padre di famiglia. Al termine della convenzione, l'immobile ed il suo contenuto verranno riconsegnati in buono stato di manutenzione, fatta salva l'usura derivante dall'uso e dal tempo.

E' fatto divieto di subconcedere in tutto in parte la struttura, i posti letto o altri servizi fruibili o cedere ad altri la presente concessione.

## **7) TARIFFE**

Le tariffe comprendono il posto letto, la fornitura di lenzuola e coperte.

I prezzi massimi giornalieri da applicare nella gestione dell'ostello in oggetto sono stabiliti in € 25,00 per pernottamento, iva inclusa per posti letto in camera da uno a tre posti con bagno e in € 20,00 per posti letto in camerata. Dal prezzo, così definito, è esclusa, se dovuta, la tassa di soggiorno.

Il prezzo massimo sopra determinato potrà essere modulato in base alla tipologia di sistemazione e modificato in relazione ad eventuali servizi aggiuntivi richiesti ed accordati. I prezzi potranno essere aggiornati annualmente in base all'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo.

Nell'individuazione dei prezzi massimi da applicare si è tenuto conto dei prezzi praticati da analoghe strutture / ostelli presenti sul territorio della Provincia o/e a quelli praticati da altre strutture sul territorio regionale, così come stabilito dalla Delibera di Giunta Regionale n. 2186 del 19/12/2005.

Le tariffe effettivamente praticate sono comunicate preventivamente dall'Amministrazione Comunale.

La riscossione delle tariffe dovrà essere effettuata rispettando tutti gli adempimenti contabili e fiscali vigenti. Di eventuali anomalie o irregolarità, viene tenuta sollevata l'Amministrazione Comunale.

I prezzi dei servizi praticati sono riepilogati in una tabella esposta in modo ben visibile al pubblico nel luogo di ricevimento e modulati a seconda del tipo di stanza e di eventuali servizi aggiuntivi offerti.

Le tariffe devono essere riportate su un cartellino ben visibile al pubblico, in ogni camera.

## **8) MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE**

Sono a carico del concessionario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria della struttura, dei locali, degli impianti, ovvero la realizzazione di tutto ciò che non è quantificabile economicamente, ma è da considerarsi nei normali costi di gestione ed è funzionale alla buona gestione e conduzione della struttura, in modo tale da assicurarne il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, fatta salva la naturale usura del tempo.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano i seguenti interventi manutentivi: riparazione e/o sostituzione della rubinetteria e dei sanitari in genere; riparazione delle attrezzature in dotazione in tutti i locali; disotturazione e/o riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari, dei pozzetti di ispezione con relative opere murarie; manutenzione ed eventuale sostituzione di elementi del quadro elettrico e degli apparecchi di illuminazione (lampade, interruttori, fusibili di sicurezza, prese di corrente...); verifiche periodiche degli impianti elettrici: controllo della messa a terra e degli organi di protezione (interruttori magnetotermici e differenziali); controllo e pulizia dell'impianto termoidraulico: pulizia, controllo dei fumi e verifica del rendimento della caldaia; controllo e verifica radiatori; sostituzione vetri; riparazione di infissi interni ed esterni, serrature; tinteggiature interne; verifica dei presidi antincendio quali estintori, di illuminazione d'emergenza tramite accensione periodica.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dell'edificio e dei relativi impianti tecnologici restano in capo al Comune di Villa Minozzo.

Si intende per manutenzione straordinaria: ricostruzione di strutture portanti, riparazioni complete e/o rifacimenti di coperture, del sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane, rifacimenti e/o riparazioni di rilevante entità delle strutture o di parti di esse (es. rifacimenti impianti servizi igienici, docce...).

Sono comunque esclusi, poiché a carico dell'affidatario, gli interventi classificabili di manutenzione straordinaria derivanti da incuria o trascuratezza nella manutenzione ordinaria, oppure necessari a sopperire a danni provocati da ospiti della struttura o da un cattivo utilizzo, ovvero ritenuti opportuni per migliorare l'efficienza ed il confort per gli ospiti.

L'Amministrazione si riserva la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria creando il minor impatto possibile sulle attività, senza che il gestore abbia nulla a pretendere.

## **9) MANUTENZIONI STRAORDINARIE E MIGLIORIE SULL'IMMOBILE A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione dell'immobile senza il preventivo consenso scritto del Comune.

Qualora il concessionario ne ravvisasse la necessità, potrà eseguire interventi di manutenzione straordinaria a propria cura e spese in luogo e vece della parte concedente, purché debitamente e preventivamente autorizzati da quest'ultima.

Qualora il concessionario stesso si rendesse disponibile ad effettuare investimenti, in base a modalità e condizioni derivanti da accordi con l'Amministrazione Comunale, e qualora l'intervento / investimento proposto avesse una certa consistenza, potrebbe essere convenuta dalle parti una proroga dei termini dell'attuale affidamento, commisurata all'entità dell'investimento e con eventuale esonero del pagamento del canone per un periodo che sia rapportato al valore delle suddette opere.

#### **10) INIZIATIVE DI PROMOZIONE**

Il concessionario si impegna a favorire e promuovere attraverso i propri canali le iniziative di interesse turistico, culturale e sociale del Comune di Villa Minozzo.

Dovrà, nello spirito e negli intenti che hanno favorito la realizzazione della struttura, promuovere ed incentivare il turismo, coinvolgendo anche associazioni ed organismi presenti sul territorio, collegandosi anche ad associazioni nazionali ed internazionali di promozione culturale, turistica e sportiva.

#### **11) CORRISPETTIVI E PROFILI ECONOMICI**

Il concessionario assume a proprio carico tutti gli oneri gestionali e ad esso competeranno tutte le entrate derivanti dall'uso della struttura affidata in gestione.

Il canone annuo a base d'asta è stabilito in € 3.600,00;

il concessionario si impegna a versare al Comune il canone annuo offerto, in sede di gara stabilito in € \_\_\_\_\_, a seguito del rialzo offerto, per i 3 anni di gestione.

Il canone dovrà essere aggiornato annualmente il base all'indice ISTAT rilevato nel mese di novembre (indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività - NIC - al lordo dei tabacchi).

Il pagamento del canone annuale avverrà in 2 rate semestrali posticipate entro e non oltre il mese successivo alla scadenza del semestre. Gli importi verranno versati, entro la scadenza indicata, presso la Tesoreria Comunale.

#### **12) DIRITTI DEL COMUNE**

Il Comune si riserva il diritto di effettuare, a mezzo di propri tecnici, sopralluoghi e controlli in ogni tempo e per tutta la durata della convenzione per verificare che siano rispettati gli obblighi derivanti dal presente atto.

Il Comune si riserva la possibilità di utilizzare, a titolo gratuito, alcuni locali dell'Ostello in occasione di qualsiasi tipo di consultazione elettorale; i locali da utilizzare saranno concordati con il concessionario.

#### **13) RECESSO DALLA CONVENZIONE**

Il concessionario potrà – per sopravvenute e documentate difficoltà di carattere gestionale, retrocedere dalla presente convenzione, con preavviso all'Amministrazione Comunale, mediante raccomandata A/R, con preavviso di sei mesi. In tal caso, il concessionario pagherà il canone commisurato all'effettiva durata della concessione.

#### **14) RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE**

Il Comune di Villa Minozzo si riserva la facoltà di risolvere immediatamente il rapporto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile (clausola risolutiva espressa), qualora si verificino gravi inadempienze ripetute, contestate più volte nel corso della gestione, previa diffida ad adempiere (ex artt. 1453, 1454 e 1455 del C.C.), da comunicarsi nel termine di 30 giorni a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno.

Costituiscono causa di risoluzione unilaterale della Convenzione da parte del Comune:

- il venir meno in capo al concessionario dei requisiti richiesti per l'affidamento stesso;
- la mancata richiesta ed acquisizione delle necessarie autorizzazioni per l'esercizio delle attività nel termine di cui all'art. 7;
- la morosità nel pagamento della rate del canone che si protragga per oltre sei mesi;
- la destinazione della struttura ad un uso diverso da quello cui l'immobile è destinato;
- la non attuazione di quanto dichiarato nel progetto di promozione e gestione turistica presentato per la gara;
- l'esercizio l'attività ricettiva con condotte che, sebbene non penalmente rilevanti, siano indecorose e tali da recare danno all'immagine dell'Ente proprietario.

#### **15) POLIZZA ASSICURATIVA**

Il concessionario è l'unico e solo responsabile della gestione e del funzionamento della struttura, dei rapporti con gli utenti / clienti, con il proprio personale e con terzi.

In relazione a quanto previsto nel precedente comma, il concessionario solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Esso è, inoltre, responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare da qualsiasi causa (non esclusi il caso fortuito, i danneggiamenti e gli atti vandalici) alle persone o alle cose a seguito dell'uso dell'immobile, alle attrezzature e agli impianti, manlevando quindi il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della gestione e da eventuali danni a persone o cose.

E' fatto obbligo al concessionario di stipulare apposita polizza assicurativa presso primaria compagnia di assicurazione di importo adeguato, a coperture degli eventuali rischi derivanti da responsabilità civile verso gli ospiti e da eventuali danneggiamenti ai locali ed alle attrezzature.

#### **16) FIDEJUSSIONE**

A garanzia della perfetta esecuzione della presente convenzione, il concessionario ha l'obbligo della costituzione di polizza fidejussoria, pari al 10% dell'importo derivante dall'offerta sul canone per i 3 anni di contratto (canone annuo per 3) contenente la clausola espressa dell'esonero dalla preventiva escussione del debitore principale.

La cauzione resta vincolata fino a quando, scaduta la convenzione, non siano state definite tutte le eventuali controversie che siano eventualmente in corso tra le parti. Lo svincolo della cauzione viene effettuato a domanda e a spese del soggetto affidatario dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa o a seguito di specifica autorizzazione.

In caso di inosservanza delle condizioni contrattuali, il Comune potrà esercitare il diritto di rivalersi, di propria autorità, sulla cauzione sopra costituita e il soggetto gestore sarà tenuto a reintegrarla nel termine e con le modalità che saranno all'uopo stabiliti.

#### **17) SPESE**

Eventuali spese per il presente atto e quelle conseguenti sono a carico della parte concessionaria.

Sono esenti da bollo atti, documenti e registri provenienti da soggetti che rivestono una delle posizioni di cui all'art 27-bis dell'Allegato B) al DPR 642/1972. Pertanto se la parte concessionaria riveste una di tali posizioni il presente atto è esente da imposta di bollo.

#### **18) ASSENZA DI CAUSE DI INCOMPATIBILITA' E CONFLITTO DI INTERESSI**

Le parti dichiarano, ciascuna per la propria competenza e conoscenza che, come previsto dall'art. 53, comma 16-ter in vigore, del D.Lgs. 165/2001, non vi sono ex dipendenti del Comune di Villà Minozzo che, avendo esercitato negli ultimi tre anni di servizio poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune, svolgono attualmente attività lavorativa o professionale presso il concessionario.

Le parti danno altresì atto che, ai sensi della normativa sopra richiamata, i contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto previsto dalla presente clausola sono nulli, ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni, con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati.

I sottoscrittori dichiarano altresì che non sono stati stipulati contratti a titolo privato né sono state ricevute altre utilità nel precedente biennio tra e con il concessionario.

#### **19) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Il Comune, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 30/6/2003 n. 196 tratterà i dati personali derivanti dalla presente convenzione, esclusivamente nelle modalità e per le finalità necessarie per lo svolgimento delle attività di cui al rapporto convenzionale e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Ai sensi dell'art. 30 D.Lgs 30/6/2003, n. 196 il concessionario di obbliga a trattare i dati personali nell'espletamento dell'incarico ricevuto, secondo le norme del Codice per la protezione dei dati personali e ad ottemperare agli obblighi previsti dal codice stesso.

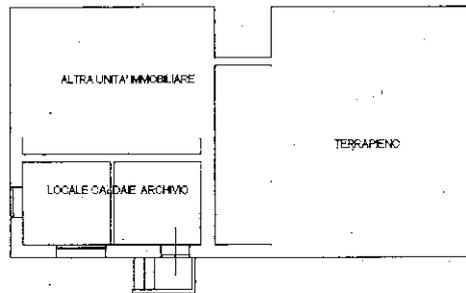
Per Il Soggetto Concessionario

Per il Comune

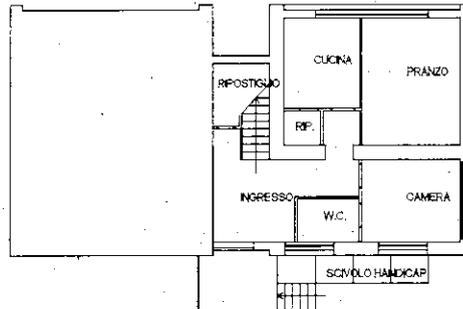
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Emilia**

Dichiarazione protocollo n. RE0014844 del 01/02/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Villa Minozzo Via Della Villa civ. 1	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 28 Particella: 55 Subalterno: 4	Compilata da: Rossi Luca Iscritto all'albo: Geometri Prov. Reggio Emilia N. 1821

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO h=282 cm.



PIANTA PIANO TERRA h=330 cm.



PIANTA PIANO PRIMO h=330 cm.

NORD



ipem 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2018 - Comune di VILLA MINOZZO (L.969) - < Foglio: 28 - Particella: 55 - Subalterno: 4 >  
VIA DELLA VILLA n. 1 piano: S1-T1;