

	REPUBBLICA ITALIANA	
	COMUNE DI CAMAIORE - PROVINCIA DI LUCCA	
	REP. N.	
	OGGETTO: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA	
	GESTIONE DELL’OSTELLO DEL PELLEGRINO SITO IN	
	CAMAIORE VIA MADONNA DELLA PIETA’ LOC. BADIA	
	L’anno duemila_____ e questo dì _____ del mese di _____, in Camaiore	
	e nella residenza Municipale, Ufficio Contratti.	
	xx.xx.xxxx	
	Avanti di me, Dott. Michele Parenti , Segretario Generale del Comune di	
	Camaiore, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa,	
	sono comparsi:	
	1) _____, domiciliato per la carica presso la sede dell’Ente,	
	nella qualità di Dirigente del Settore V del Comune di Camaiore, il qual	
	interviene al presente atto esclusivamente in nome, per conto e nell’interesse	
	dell’ Amministrazione che rappresenta, codice fiscale n. 00190560466;	
	2) Il Sig./ra _____ domiciliato/a per la carica ove appresso,	
	nella sua qualità di _____ Legale	
	rappresentante della ditta _____, con sede	
	in _____, C.F. e P. IVA n. , iscritta alla C.C.I.A.A. di _____ con	
	il n. _____ di REA.	
	I predetti intervenuti, della cui identità personale e capacità giuridica io	
	Segretario rogante sono certo,	
	PREMETTONO	
	1	
	□	

- **che** con deliberazione della G.C. n. 26 del 27/01/2016, esecutiva, sono stati approvati gli indirizzi operativi per la gestione dell'Ostello del Pellegrino sito in Camaiore via Madonna della Pietà' loc. Badia;

- **che** con determinazione del dirigenziale n. ____ in data _____, è stata indetta la gara per l'affidamento della gestione, gara esperita mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 30, del D.Lgs 163/2006 con aggiudicazione mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ex art. 83 D.Lgs. n. 163/2006; **CODICE CIG N° Z7A18D98F3**

- **che** con determinazione dirigenziale n. ____ in data _____ sono stati approvati gli atti della gara che risulta essere stata aggiudicata alla ditta _____ con sede in _____;

che la ditta _____ ha prestato cauzione definitiva a mezzo polizza fidejussoria n. _____ rilasciata da _____, in data _____ per un valore di Euro _____ (euro _____/00)

che la ditta _____ ha presentato polizza di assicurazione n. _____ rilasciata dalla _____, in data _____, con massimale di _____ accettata con visto appostovi in calce dal Dirigente del Settore V;

che ai sensi di quanto disposto dall'art. 1, comma 2, lett. e) del regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia, approvato con D.P.R. 252/98, non è stata richiesta la documentazione circa la sussistenza di una delle cause di decadenza, di divieto o di sospensione di cui all'art.10 della L. 575/1965 e dei tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 4 del D.Lgs. 490/94, trattandosi di contratto il cui valore complessivo non supera € 154.937,07.

	CIO' PREMESSO	
	SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE	
	ART. 1) I sopra nominati contraenti dichiarano di riconoscere e confermare	
	la premessa narrativa come parte integrante del presente contratto.	
	ART. 2) GENERALITA'	
	Il presente contratto ha per oggetto la gestione dell'immobile adibito a	
	struttura ricettiva di ostello denominato "ostello del Pellegrino", in seguito	
	detto, per brevità, ostello, sito in Camaiore via Madonna della Pietà loc.	
	Badia, distinto in Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 27 dai mappali 162 e	
	163 come meglio rappresentato nelle tavole grafiche tav. A01 inquadramento	
	territoriale, planimetria generale ed estratti cartografici; tav. A02 piante stato	
	attuale e stato di progetto; tav A03 prospetto e sezioni stato attuale e stato di	
	progetto, tav. A04 piante, prospetto e sezioni stato di progetto; allegate al	
	bando di gara che il concessionario dichiara di ben conoscere per averne	
	presa già visione.	
	La struttura è dotata di mobili e suppellettili atte al suo uso particolare che	
	risultano elencati nell'elenco allegato al presente sub. "A" e che vengono	
	quindi dati in consegna al concessionario.	
	ART. 3) OGGETTO DELLA CONCESSIONE.	
	La gestione dell'ostello è finalizzata alla destinazione della struttura quale Ostello	
	con pernottamento e possibilità di usufruire di uno spazio cucina autogestito, con i limiti	
	e criteri stabiliti dalla Legge Regione Toscana (L.R.42/2000) e relativo regolamento di	
	attuazione d..P.G.r.18/r/2001ad offrire un servizio ad uso degli utenti e al	
	mantenimento ed alla salvaguardia di tutta la struttura.	
	La gestione dell'ostello è disciplinata dalla presente convenzione, dalle norme	
	3	
	□	

	contenute nella determinazione dirigenziale n. ____ del _____, con	
	particolare riferimento al disciplinare che si allega al presente per farne parte	
	integrante e sostanziale sotto la lettera “B”.	
	Il soggetto gestore deve prevedere la fornitura dei seguenti servizi minimi	
	essenziali: “standard obbligatori minimi”:	
	- pulizia giornaliera dei locali;	
	- cambio della biancheria ad ogni cambio di cliente e almeno una volta a	
	settimana;	
	- fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento;	
	- portineria attiva almeno quattro ore al giorno con la presenza di almeno un	
	addetto negli orari di apertura e reperibilità costante e continuativa per tutto il	
	giorno mediante recapito telefonico adeguatamente segnalato sia all’interno	
	che all’esterno della struttura in maniera ben visibile	
	- conoscenza di almeno due lingue straniere da parte del personale di	
	ricevimento;	
	- televisore ad uso comune;	
	- cassetta di sicurezza o custodia valori da parte del gestore;	
	- area a disposizione degli ospiti dotata di uno o più computer con	
	collegamento ad internet;	
	- pernottamento in camere a più letti munite di bagno e doccia in comune;	
	- materiale di primo soccorso;	
	Il concessionario, prima di iniziare l’attività, dovrà provvedere, con oneri e	
	spese a proprio carico, ai seguenti adempimenti:	
	a presentare la dichiarazione di inizio attività per l'esercizio di attività di	
	"OSTELLO" - SCIA ai sensi del Decreto Legislativo n. 59 del 26 marzo 2010	
	4	
	□	

e del D.L. 31 maggio 2010 n.78;

Il soggetto gestore effettua gli allacci necessari per il funzionamento della struttura (acqua, luce, metano e telefono) o richiede la voltura delle forniture già allacciate, la segnaletica di sicurezza e gli avvisi di comportamento nelle stanze e nei luoghi comuni;

Il soggetto gestore osserva tutte le norme vigenti attinenti l'attività svolta, in particolare quelle stabilite dai contratti collettivi nei confronti dei propri dipendenti e quelle in materia di sicurezza dell'edificio ed antincendio.

ART. 4) DURATA DELLA CONCESSIONE.

La durata della concessione viene fissata in 6 anni a decorrere dalla data di stipula del presente contratto.

ART. 5) CANONE ANNUO.

Il canone annuo della concessione, offerto in sede di gara, è fissato in € _____ (Euro _____) e sarà assoggettato a rivalutazioni annuali sulla base degli indici ISTAT, cento per cento, senza bisogno di richiesta né scritta né verbale del concedente. Il canone dovrà essere pagato in due rate semestrali anticipate.

Il canone sarà corrisposto a partire dal terzo anno di gestione.

La prima rata del canone dovrà essere versata entro dieci giorni dalla data di decorrenza.

In caso di revoca della concessione l'Amministrazione Comunale conserverà per intero il canone relativo alla semestralità in corso.

ART. 6) OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO.

Il concessionario si obbliga:

- al pagamento del canone di concessione come risultante dalla offerta in

	rialzo presentata;	
	- al pagamento e assolvimento di tutti gli obblighi fiscali e tributari inerenti	
	l'attività;	
	- ad essere in possesso, alla data della presentazione dell'offerta, ed a pena di	
	esclusione, dei requisiti personali e professionali previsti dalle vigenti	
	normative in materia di commercio;	
	- a predisporre, ai sensi del D.lgs. 81/2008, la valutazione dei rischi (DUVRI),	
	corredato da piano di emergenza ed evacuazione, da presentare al Comune	
	prima dell'inizio dell'attività;	
	Il concessionario è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, con	
	il proprio personale e con terzi, nell'ambito della gestione del servizio oggetto	
	del presente contratto. È inoltre responsabile di qualsiasi danno od	
	inconveniente causato per propria colpa o per colpa di terzi, sollevando	
	quindi il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente	
	dall'esercizio della concessione sotto il profilo civile e penale.	
	ART. 7) ORARIO DI APERTURA E CHIUSURA.	
	L'apertura dell'Ostello deve essere assicurata per almeno 10 (dieci) mesi	
	all'anno con orario di apertura giornaliero dalle ore 07:00 alle ore 24:00 e il	
	servizio di portineria e segreteria attivo per un minimo di 4 ore al giorno con	
	la presenza di almeno un addetto e la reperibilità giornaliera da assicurare	
	mediante recapito telefonico i cui riferimenti dovranno essere segnalati sia	
	all'interno che all'esterno della struttura.	
	Eventuali chiusure dovranno avvenire nei periodi in cui minore è l'afflusso	
	turistico e, comunque, previo accordo con l'Amministrazione concedente e	
	comunicati in sede di denuncia prezzi all'Amministrazione concedente e alla	
	6	
	□	

	Provincia di Lucca	
	In occasione di particolari eventi e su richiesta degli ospiti il soggetto gestore dovrà consentire il rientro posticipato per la notte.	
	ART. 8) LOCALI PLURIUSO	
	L'Amministrazione comunale si riserva l'utilizzo gratuito, salvo il rimborso delle spese per i consumi da contabilizzare anche a forfait, dei locali pluriuso al piano terreno dell'immobile per un periodo di 30 giornate nel corso dell'anno previo avviso al gestore.	
	l'Amministrazione avrà facoltà, previo inoltro di apposita richiesta con congruo anticipo, compatibilmente con le presenze degli ospiti della struttura e gli impegni già precedentemente assunti, di procedere all'esecuzione di lavori di completamento della struttura che si rendessero necessari. In tale caso il concessionario non avrà diritto ad alcun compenso per mancata gestione.	
	.ART. 9) SERVIZI AL PELLEGRINO	
	Ai pellegrini che percorrono La Via Francigena, muniti di credenziali, devono essere garantiti:	
	5 posti nella camera comune riservati, senza obbligo di prenotazione ("Letti del Pellegrino");	
	una bacheca collocata nella reception con documentazione, pubblicazioni, informazioni aggiornate sulla Via Francigena ("L'Angolo del Pellegrino");	
	I letti e la bacheca dovranno essere contraddistinti dal logo ufficiale della Via Francigena; allo stesso modo dovrà essere collocata idonea targhetta all'ingresso dell'Ostello.	
	Una speciale tariffa agevolata rispetto a quella normalmente praticata e che	
	7	
	□	

secondo l'offerta tecnica presentata dovrà essere scontata del ____% per il pernottamento.

ART. 10) CONTROLLO SULLA GESTIONE

All'inizio della gestione la struttura viene consegnata al concessionario previa redazione di verbale da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale da sottoscrivere in contraddittorio da entrambe le parti.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare periodici o saltuari controlli per verificare il completo rispetto di tutte le norme contenute nel Capitolato allegato, nonché di tutti gli impegni ed obblighi assunti e di emanare le conseguenti prescrizioni per mezzo dei competenti uffici comunali i quali avranno pertanto facoltà di libero accesso alla struttura in qualsiasi momento.

Il Comune vigilerà, attraverso i propri uffici, affinché la gestione della struttura sia svolta correttamente e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al Capitolato allegato, senza con ciò escludere la responsabilità dell'affidatario circa il funzionamento ed il perfetto stato d'uso degli immobili, accessori e servizi.

I dipendenti comunali incaricati della vigilanza avranno facoltà di visitare i locali, gli spazi e le attrezzature, mentre l'affidatario dovrà fornire tutti i chiarimenti ed i mezzi occorrenti a tale scopo.

L'affidatario è tenuto a produrre al Comune di Camaione, entro il 31 Gennaio di ogni anno, la seguente documentazione relativa all'anno precedente:

- relazione sull'attività svolta con particolare riferimento agli arrivi e alle presenze della struttura ricettiva con scomposizione di tali dati tra italiani e stranieri distinti per sesso ed età (con indicazione percentuale del paese di

	provenienza);	
	- un piano di marketing territoriale, per l'anno in corso, per la promozione dell'ostello con l'obiettivo di incrementare le presenze turistiche e promuovere le tipicità della zona;	
	- presentare la rendicontazione della gestione dell'anno precedente.	
	Qualora anche una sola delle disposizioni non fosse osservata, l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, potrà revocare immediatamente la concessione e tutte le autorizzazioni amministrative cessano di avere efficacia all'atto della revoca.	
	ART. 12) PENALITA'	
	Le inadempienze a qualunque obbligo derivante dal presente contratto ritenute lievi ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale comporteranno l'applicazione della penale di Euro 200,00 (euro duecento/00) con la sola formalità della preliminare contestazione dell'addebito. In caso di recidiva le infrazioni di lieve entità comporteranno l'applicazione di penale doppia. Per le inadempienze più gravi o per la recidiva continuata, l'Amministrazione Comunale, a suo giudizio insindacabile, potrà risolvere il contratto. Si conviene che, in ogni caso, unica formalità preliminare è la contestazione degli addebiti.	
	E' da ritenersi vietata ogni attività non espressamente prevista dal presente contratto o autorizzata dall'Amministrazione Comunale.	
	Per la rifusione delle spese, pagamento danni e penali, canoni non corrisposti, ove non soddisfatti direttamente dal Concessionario, verranno corrisposti mediante incameramento del deposito cauzionale fino al suo intero ammontare. Detto deposito dovrà essere immediatamente reintegrato in caso	
	9	
	□	

di prosecuzione dell'appalto.

Ogni adempimento relativo alla contestazione e applicazione delle penali sono di competenza del Responsabile Unico del Procedimento.

ART. 13) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO.
--

In caso di grave inadempienza, su proposta del Responsabile Unico del Procedimento, si darà luogo alla risoluzione del presente contratto con la sola formalità della preliminare contestazione dell'inadempienza, senza alcun genere di indennità o compenso per il Concessionario e con salvezza di ogni ragione ed azione per rivalsa di danni in conseguenza dell'inadempimento. Il provvedimento di risoluzione del contratto dovrà essere regolarmente notificato al concessionario.

ART. 14) DIVIETO DI SUBCONCESSIONE .

È fatto assoluto divieto al concessionario di far subentrare nella concessione o a qualunque altro titolo persone o Enti di qualsiasi natura nella gestione dell'ostello. La concessione si intende risolta di pieno diritto qualora il concessionario ceda ad altri a qualsiasi titolo, in tutto o in parte la gestione della struttura. In caso di inosservanza del divieto di subconcessione o di concessione a qualsiasi titolo, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale per la risoluzione del contratto di concessione e salvo il diritto di risarcimento per l'eventuale danno ulteriore, il concessionario è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale.

Art. 15) RICONSEGNA DELL'IMMOBILE.

Alla scadenza del termine convenuto o anche prima in caso di recesso anticipato o di risoluzione del contratto, il soggetto gestore restituisce

l'immobile, gli arredi e le attrezzature acquistati, integri, funzionali e puliti, nello stato di usura dovuto ad un normale e corretto esercizio dell'impresa.

Al termine del contratto, nessun rimborso o compenso potrà essere richiesto al Comune che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile.

ART. 16) NORME GENERALI.

Tutti gli oneri relativi a tasse, imposte, tributi in genere, comprese le spese contrattuali diritti, registrazione, bolli e consequenziali al presente contratto derivanti dall'affidamento del servizio di cui trattasi, saranno a totale carico del concessionario, senza diritto di rivalsa verso il Comune. L'eventuale mutamento di destinazione d'uso dell'immobile produrrà ipso jure la decadenza dalla concessione del servizio. La concessione viene assentita ai soli scopi indicati nei precedenti articoli ed il Concessionario si obbliga a manlevare l'Amministrazione Comunale da qualsiasi molestia o pretesa di terzi e dovrà rispondere di ogni pregiudizio o danno che possa derivare a questi ultimi per effetto della concessione, sia durante il periodo di esecuzione di eventuali lavori di adeguamento o di miglioria, sia durante il corso della concessione medesima.

ART. 17) CONTROVERSIE.

Per le controversie riguardanti l'esecuzione del presente Contratto è competente esclusivamente l'autorità giudiziaria del Foro di Lucca.

Il Sig./ig.ra _____, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del C.C., dichiara di approvare integralmente e specificatamente tutte le clausole del presente contratto.

Le parti autorizzano il sottoscritto Segretario al trattamento dei propri dati personali ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 ai fini dell'adempimento

dell'incarico conferito.

Richiesto io Segretario ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai

comparenti che lo hanno trovato conforme alla loro volontà e che rinunciano

alla lettura degli allegati “A”, “B”, per averne già presa perfetta conoscenza.

Quest'atto, redatto in formato elettronico, consta di pagine intere tredici e

quanto della quattordicesima pagina fin qui.

Viene sottoscritto dai comparenti, con me Segretario rogante, come segue:

IL CONCESSIONARIO

IL COMUNE:

IL SEGRETARIO GENERALE: