

Convenzione per la concessione del servizio di gestione della struttura adibita a Convitto per gli studenti dell'Istituto Per l'Agricoltura " Barbero" sita in Ormea, Viale Novaro 94.

Il Comune di Ormea , con sede in Ormea , Via Teco n. 1 , C.F./P.IVA 00514250042, in persona del Responsabile del Servizio Tecnico Geom. Fabio LOCCI

il Sig/Sig.ra _____ e nato/a _____ () il _____ e residente in _____ () , a nome e per conto di _____ con sede in _____ () Via _____ C.F. _____ P/IVA _____ (in seguito denominato concessionario);

Premesso che:

- Il Comune di Ormea ha in comodato una porzione dell'immobile sito in Ormea, Viale Novaro 94, di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Cuneo, costituito da un unico corpo di fabbrica così composto: piani interrato e rialzato per le porzioni destinate a convitto ; piani secondo , terzo e quarto dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ormea al F. 60, particella 226, adibito a Convitto dell'Istituto per l'Agricoltura " Barbero " di Ormea , e dotato di attrezzature ed impianti e con riferimento al quale l'immobile, i mobili, le attrezzature, gli impianti e la denominazione rivestono uguale natura di cosa principale, dovendosi escludere ogni valore subordinato delle cose mobili rispetto all'immobile (complesso in seguito denominato Convitto Forestale);
- Il Comune intende affidare in gestione tale immobile destinato a Convitto e Mensa per gli studenti dell'Istituto per l'Agricoltura " Barbero" ad un soggetto che lo gestisca in autonomia e con criteri imprenditoriali nel rispetto della sua destinazione , nonché delle generali finalità perseguite dal Comune; (nel prosieguo con il termine convitto si intende l'attività di pernottamento con assistenza degli studenti ospitati, di mensa comprendente la colazione , il pranzo , la merenda e la cena; di pulizia dei locali.)

convengono quanto segue

Articolo 1

Oggetto del contratto

- 1.1 Il Comune concede in gestione al Concessionario, che accetta, l'immobile adibito a Convitto Forestale , nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova alla data della sottoscrizione del presente contratto e che il Concessionario dichiara di ben conoscere. I locali sono meglio indicati nelle planimetrie in cui sono indicate le destinazioni, riportate nell'allegato "A" al presente contratto. Il concessionario, anche a seguito di sopralluogo, dà atto che il bene concesso in gestione è pienamente idoneo all'uso cui esso è destinato.
- 1.2 Contestualmente alla firma del contratto e comunque all'atto della consegna dei locali al Concessionario si provvederà alla compilazione del verbale di consegna che darà atto dello stato e del grado di consistenza del fabbricato, degli infissi, degli impianti, dei mobili, degli arredi e delle attrezzature presenti di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Cuneo.
- 1.3 Alla scadenza della presente Convenzione le parti dovranno, previo sopralluogo in loco, compilare un verbale di riconsegna, dal quale dovrà risultare lo stato di conservazione di quanto consegnato con l'indicazione del deperimento d'uso. Le eventuali differenze con le consistenze di inventario all'inizio del rapporto saranno regolate a norma dell'art. 2561 codice civile, ovvero in danaro, sulla base dei valori correnti al termine della presente convenzione.

Articolo 2

Gestione del Convitto

2.1 Il Concessionario gestirà il Convitto Forestale in piena autonomia e sotto la propria responsabilità, facendo propri i proventi e le eventuali perdite da esso derivanti, operando con la diligenza e l'impegno del buon operatore professionale di settore, mantenendo la struttura gestita in efficienza. Il Concessionario dovrà inoltre rispettare la destinazione a Convitto dell'Istituto per l'Agricoltura "Barbero", per una capienza di numero cento (100) posti di cui trenta (30) per il solo servizio mensa, ed in ottemperanza a tale destinazione egli dovrà creare all'interno della struttura un'atmosfera accogliente ed ospitale, invitante per l'utenza, adottando tutti quegli accorgimenti che possano concorrere a tale risultato.

Sempre in ottemperanza all'obbligo di rispettare la destinazione a convitto, il concessionario è tenuto ad adottare nella gestione della struttura un'organizzazione flessibile che tenga conto delle condizioni ambientali e logistiche, delle esigenze del servizio e che sia in grado di fronteggiare le emergenze.

Il Concessionario, a sue spese, è tenuto a porre in essere tutti gli adempimenti ed a dotarsi di tutte le licenze, permessi ed autorizzazioni richiesti dalla legge per lo svolgimento della sua attività in base al presente contratto e con la firma del verbale di consegna dichiara di averle ottenute e di essere in regola per la conduzione della predetta struttura.

2.2 Il Concessionario dovrà gestire il Convitto personalmente e non potrà farsi sostituire da terzi, a qualsiasi titolo, nell'esecuzione del presente contratto; non potrà concedere in sub concessione, affittare, concedere in comodato, anche solo parzialmente il Convitto, pena la risoluzione di diritto della presente convenzione.

Il Concessionario dovrà comunicare a questo Ente il numero e le generalità dei dipendenti e collaboratori che saranno impegnati nella struttura, indicando per ciascuno mansioni e qualifiche, segnalando in corso d'anno eventuali modifiche apportate all'organico utilizzato nella struttura. Analoga comunicazione dovrà essere effettuata in caso di variazioni della propria ragione sociale.

2.3. Il Concessionario dovrà servirsi della struttura esclusivamente in funzione delle attuali destinazioni, inclusa la possibilità, sempre nell'ambito delle attuali destinazioni, di ospitare nei locali suddetti attività culturali, sociali e di promozione del territorio, nel periodo di assenza di attività scolastica, previe intese con il Comune.

2.4 Il Concessionario dovrà garantire lo svolgimento presso la struttura di che trattasi delle attività estive da parte della Facoltà di Agraria dell'Università agli Studi di Torino, che di norma si svolgono nella prima metà del mese di luglio di ogni anno.

2.5 Il servizio di convitto verrà svolto per l'intero anno scolastico, compreso il periodo di svolgimento degli esami di qualifica e di riparazione nella sessione autunnale, ad esclusione dei periodi di vacanza come da calendario scolastico.

2.6 Il Concessionario dovrà utilizzare per lo svolgimento dell'attività all'interno della struttura personale qualificato, fornito di adeguata esperienza in servizi alberghieri, ricettivi e di assistenza agli studenti, con una unità di personale dotata di titolo di studio di " addetto ai servizi alberghieri di cucina" (cuoco) ed un Responsabile del convitto in loco quale interlocutore nei rapporti con le famiglie, con la Scuola e con il Comune di Ormea.

2.7 Il Concessionario dovrà predisporre: la tabella dietetica settimanale da sottoporre all'approvazione ed al visto dei competenti organi sanitari, il regolamento interno, il progetto educativo, l'orario giornaliero, documenti che dovranno essere tenuti a disposizione delle famiglie degli studenti ed inviati in copia al Comune di Ormea.

2.8 Il Concessionario dovrà, nella sua più completa autonomia, definire:

- o il costo delle quote per il solo servizio mensa degli studenti e dei docenti non ospitati in convitto;

- il costo delle quote per la permanenza in convitto (comprensiva di pernottamento, assistenza agli studenti, pulizia dei locali, e mensa che dovrà comprendere: la colazione, il pranzo, la merenda e la cena), a carico delle famiglie degli allievi dell'Istituto per l'Agricoltura "Barbero", nonché stabilire le modalità di corresponsione delle suddette quote e di incameramento della relativa entrata.

2.9 Il Concessionario inoltre dovrà, nella sua più completa autonomia, definire il costo della quota per la permanenza nella struttura, nei periodi di assenza di attività scolastica, di singoli e/o gruppi lì ospitati, nell'ambito di eventi culturali, di studio, di promozione del territorio.

2.10 Il Concessionario dovrà tassativamente utilizzare i locali del Convitto secondo le destinazioni indicate nella presente Convenzione.

Articolo 3 **Impianto telefonico**

3.1 Il Convitto è munito di impianto telefonico. Il Concessionario è tenuto a trasferire a proprio carico l'utenza della struttura.

Articolo 4 **Manutenzione e custodia della struttura**

4.1 Il Concessionario dovrà provvedere con la massima diligenza ed a proprie spese alla manutenzione ordinaria del Convitto. Nessun intervento di manutenzione straordinaria potrà essere effettuato senza l'autorizzazione del Comune.

4.2 Il Concessionario dovrà curare il buon funzionamento degli impianti e delle attrezzature del Convitto e farne un uso diligente, procedendo ad una scrupolosa verifica degli stessi all'atto della chiusura e riapertura della struttura e in occasione di eventuali periodi di chiusura.

Il Concessionario è tenuto in particolare a:

- a) dotarsi di materiale sanitario e di soccorso previsto per la struttura;
- b) mantenere in perfette condizioni igieniche tutti i locali della struttura;
- c) allontanare i rifiuti del Convitto. E' fatto divieto, in base alle disposizioni del D.P.R. 10 settembre 1982, n. 915, di coltivare discariche di qualunque genere di rifiuti. Dovranno essere inoltre rispettate tutte le normative in materia di tutela ambientale emanate dallo Stato e dalla Regione Piemonte;
- d) in occasione dei periodi di chiusura, provvedere al riordino ed alla pulizia dei locali nonché alla disattivazione degli impianti, in particolare quello idrico – termico – sanitario (procedendo allo scarico dello stesso od alla messa in atto di azioni che evitino il congelamento dei tubi e degli accessori o in alternativa mantenendo temperature antigelo o utilizzando sistemi che garantiscano il predetto risultato), e delle apparecchiature sensibili alle condizioni atmosferiche.

4.3 Il Concessionario non potrà detenere all'interno del Convitto contenitori portatili di gas o simili. In caso di incendio, esplosione, ecc.... derivante dalla contravvenzione della suddetta prescrizione il Concessionario sarà ritenuto responsabile di tutti i danni a chiunque cagionati.

4.4 Le spese relative al riscaldamento ed all'energia elettrica verranno rimborsate dal concessionario al Comune di Ormea, sulla base del prospetto di riparto redatto dall'Amministrazione provinciale di Cuneo. Le stesse sono consultabili presso gli uffici comunali.

Articolo 5 **Modifiche e migliorie**

5.1 Il Concessionario non potrà effettuare interventi strutturali sui locali se non previa autorizzazione scritta del Comune. Nessun oggetto, arredamento, impianto, mobile ecc. del Convitto potrà essere rimosso, neppure provvisoriamente, senza il consenso scritto del Comune.

5.2 In ogni caso, al termine della Convenzione, il Comune ha diritto di chiedere il ripristino di eventuali modifiche a totale cura e spese del Concessionario oppure di ritenere le stesse o le nuove opere senza dover alcun indennizzo o compenso alla controparte. Il ripristino potrà essere richiesto nel corso del periodo di vigenza della presente Convenzione qualora le modifiche abbiano avuto luogo senza il consenso scritto del Comune.

Articolo 6

Relazione attività

6.1 Con cadenza annua il Concessionario dovrà incontrare i referenti del Comune al fine di fare il punto sull'andamento della gestione dell'immobile; in tale occasione dovrà evidenziare i dati relativi all'utenza, le problematiche riscontrate ed indicare eventuali interventi per migliorare la fruibilità e la gestione del Convitto .

Articolo 7

Pubblicità e manifestazioni

7.1 Il Concessionario potrà programmare presso la struttura le attività che riterrà opportuno con riferimento alle finalità espresse nella presente Convenzione.

La definizione di azioni pubblicitarie e di manifestazioni di particolare rilievo dovrà avvenire in collaborazione tra concessionario e Comune, nello spirito di una valorizzazione della struttura.

Il concessionario dovrà accordarsi con il Comune per spazi espositivi legati alla promozione delle attività promosse dall'Amministrazione Comunale .

Il Concessionario si impegna a dare la massima collaborazione alle iniziative promosse dal Comune oppure da enti da questo indicati per la promozione e lo sviluppo del Convitto .

7.2 Il Concessionario dovrà nei periodi extrascolastici, supportare l'Amministrazione Comunale in occasione di manifestazioni, eventi dalla stessa organizzati, aventi finalità di carattere generale e di promozione del territorio .

Articolo 8

Dipendenti e collaboratori

8.1 Il Concessionario si impegna ad adempiere con la massima diligenza alle obbligazioni discendenti dai contratti di lavoro stipulati e di esse sarà l'unico responsabile. In particolare egli dovrà assicurare, in proprio ed a proprie spese, i dipendenti . Tutto il personale a qualunque titolo impiegato dovrà essere in regola con gli accertamenti sanitari obbligatori per legge.

Articolo 9

Oneri di gestione ed assicurativi

9.1 Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri inerenti la gestione del Convitto (rifornimenti energetici, telefono, energia elettrica, riscaldamento, tributi, cancelleria, spese postali, approvvigionamento alimentari).

9.2 Le spese di riscaldamento dovranno essere versate al Comune di Ormea sulla base del riparto che verrà effettuato e comunicato dall'Amministrazione Provinciale di Cuneo, imputabile ai soli locali destinati a Convitto Forestale.

9.3 il Concessionario deve provvedere a proprie spese, alle scadenze di legge, agli adempimenti ed al rinnovo di tutte le concessioni e permessi di cui sia titolare presso gli Enti competenti.

9.4 Il Concessionario è inoltre tenuto a provvedere a proprie spese alla stipula di congrue ed idonee polizze assicurative contro i rischi diversi e, separatamente, per la responsabilità civile verso i terzi nonché per il rischio di danneggiamenti relativamente alle attrezzature di sua proprietà, al Convitto ed alle attrezzature di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Cuneo, con un massimale non inferiore ad euro 100.000,00.

Articolo 10

Ispezioni

10.1 Il Comune, tramite propri incaricati, potrà verificare in ogni momento il rispetto da parte del concessionario degli obblighi previsti dalla presente convenzione. I soggetti incaricati dell'ispezione potranno accedere, all'interno del Convitto, senza necessità di preavviso e in presenza del concessionario.

Articolo 11

Responsabilità del Concessionario

11.1 Il Concessionario si impegna ad adempiere regolarmente alle obbligazioni da egli assunte verso terzi e di esse egli sarà il solo responsabile. E' espressamente escluso in capo al Concessionario ogni potere di rappresentanza del Comune ed è fatto espresso divieto al primo di spendere il nome del secondo.

11.2 Il Concessionario sarà responsabile dei danni cagionati al Comune ed ai terzi con riferimento ai quali non riesca a dimostrare che derivino da fatto a lui non imputabile.

11.3 Il Concessionario sarà responsabile dell'operato dei suoi dipendenti e collaboratori e dovrà rispondere dei danni da questi a chiunque cagionati.

11.4 Il Concessionario si impegna ad intervenire, garantire e manlevare il Comune qualora quest'ultimo dovesse essere citato da terzi per il risarcimento di danni di cui il Concessionario debba rispondere.

Articolo 12

Corrispettivo della concessione della gestione

12.1 A titolo di corrispettivo per la concessione in gestione del Convitto, il Concessionario si impegna a corrispondere la somma, al netto dell'IVA, quale risulterà dall'offerta economica fatta in sede di gara. Il canone sarà rivalutato eventualmente per il secondo anno in base alla rivalutazione ISTAT.

12.2 Tale somma dovrà essere corrisposta in unica soluzione entro il 31 dicembre di ogni anno, con le seguenti modalità:

- c/o Tesoreria Comunale : BANCA ALPI MARITTIME Codice Iban Comune di Ormea : IT 85 I 08450 46100 000010831444
- C/C postale n. 15787120 intestato a Comune di Ormea – Servizio Tesoreria

12.3 Un ritardo nel pagamento di tale corrispettivo uguale o superiore a 30 giorni determinerà l'applicazione degli interessi legali di mora così come indicati dal DPR 2002/231.

Articolo 13

Deposito cauzionale

13.1 A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione , il Concessionario dovrà costituire una cauzione infruttifera dell'importo di euro 500,00 (cinquecento).Tale cauzione sarà costituita mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, o mediante versamento in numerario o mediante costituzione di libretto vincolato presso la Tesoreria Comunale. La cauzione sarà restituita entro tre mesi dall'avvenuta cessazione della presente convenzione solo previo accertamento che tutti gli adempimenti a carico del Concessionario siano stati regolarmente osservati.

Articolo 14

Durata del contratto

14.1 La presente Convenzione entrerà in vigore alla data di sottoscrizione ed avrà durata di anni tre (3).

Il soggetto aggiudicatario si dichiara disponibile all'esecuzione anticipata della gestione nelle more della sottoscrizione della presente convenzione.

Sono esclusi il rinnovo o la proroga tacita e la durata del contratto rimane condizionata dalla necessità per il Comune di Ormea di rispettare la clausola posta nel contratto di comodato stipulato con l'Amministrazione Provinciale di Cuneo in base alla quale per ragioni di pubblico interesse la stessa Provincia potrà recedere dal contratto con un preavviso di mesi sei rispetto al momento in cui il recesso sarà operativo.

Pertanto, nell'eventualità di cui sopra, il contratto con il concessionario verrà risolto con un preavviso non inferiore a mesi tre (3) senza che tale evento determini un diritto del concessionario a risarcimenti e/o indennizzi di qualsivoglia natura.

Alla scadenza, verificato il buon funzionamento della struttura ed il permanere del comodato d'uso gratuito in capo al Comune, potrà essere definito di comune intesa un successivo rinnovo della durata di anni uno (1).

Il Comune comunicherà l'eventuale proposta di rinnovo con almeno tre mesi d'anticipo sul termine di scadenza ed il concessionario, dovrà comunicare al Comune la propria volontà di accettare o non accettare la proposta di rinnovo, previa intesa sul canone. Il gestore da parte sua, ha facoltà di comunicare nel medesimo termine al Comune la propria volontà di non proseguire nella convenzione per la gestione della struttura oltre la scadenza della convenzione di cui al presente bando.

14.2 Il silenzio del gestore che si dovesse protrarre oltre un mese dalla comunicazione del Comune di procedere al rinnovo equivarrà a rifiuto della proposta di rinnovo.

Articolo 15

Indennizzi

15.1 Al termine della presente Convenzione , è escluso qualsivoglia indennizzo al Concessionario.

Articolo 16

Modalità di apertura del Convitto

16.1 Il Concessionario dovrà obbligatoriamente tenere aperto il Convitto per l'intero arco dell'anno scolastico e per il periodo previsto al precedente punto 2.4 . Sono fatti salvi i periodi di chiusura previsti, ovvero la chiusura settimanale, i periodi di ferie,le festività ed altre chiusure di carattere straordinario.

Articolo 17

Clausola risolutiva espressa e penale

17.1 Il mancato adempimento alle obbligazioni previste dagli articoli della presente convenzione comporterà la risoluzione della stessa al termine dell'anno scolastico di riferimento. La presente Convenzione si scioglierà nei casi di morte, interdizione, inabilitazione o fallimento del Concessionario. Costituirà parimenti causa di risoluzione della presente Convenzione il mancato pagamento da parte del Concessionario del corrispettivo dovuto ai sensi del precedente articolo 12 della presente convenzione.

Articolo 19 Esclusioni

19.1 Poiché oggetto della presente Convenzione è la concessione in gestione di un complesso di beni, immobile e mobili, costituenti una unica unità produttiva, le parti della presente Convenzione concordano di voler stipulare una concessione in gestione di immobile ed escludono espressamente di voler costituire un rapporto di locazione di immobile o di lavoro subordinato.

Articolo 20 Controversie

20.1 Qualunque controversia derivante dalla presente convenzione sarà, salvo la sua composizione bonaria, deferita all'Autorità Giudiziaria, competente per territorio.

Articolo 21 Disposizioni finali

21.1 Ogni variazione della presente convenzione dovrà avvenire per iscritto, a pena di nullità.

21.2 Le parti stabiliscono espressamente che il mancato esercizio(anche ripetuto) da parte del Comune di un qualunque suo diritto non implica rinuncia ad esso.

21.3 La presente convenzione non è cedibile, in tutto o in parte, se non previo accordo tra le parti.

21.4 Per qualsivoglia comunicazione o notificazione relativo alla presente Convenzione, il Concessionario elegge domicilio presso la propria sede in _____ Via _____, il Comune presso la propria sede in Ormea, Via Teco, n. 1 – 12078 – Ormea.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Ormea
Il Responsabile del Servizio Tecnico

Per la Ditta
Il Legale Rappresentante