

COMUNE DI LAMA MOCOGNO

(Provincia di Modena)

Rep.

OGGETTO: CONVENZIONE CHE REGOLA LA CONCESSIONE DEL CAMPEGGIO COMUNALE “VALVERDE” DI LAMA MOCOGNO.

.....

Omissis.

Art. 1 – Oggetto.

1) La presente convenzione disciplina i rapporti tra il Comune concedente ed il concessionario della gestione del Campeggio “Valverde”, di proprietà comunale, situato in Lama Mocogno Capoluogo, Via Vaglio n. 9, individuato nella planimetria allegata (all.), della superficie complessiva di circa mq. 32.500 distribuiti come di seguito indicato:

Area complessiva delle piazzole: mq. 7.000 circa. Le piazzole sono 122 di cui n. 106 standard con superficie media di mq. 60, per quattro persone e n. 16 piazzole minime, per due persone, per una capacità ricettiva massima di n. 456 persone;

aree di uso comune: mq. 3.000 circa di cui mq 1.400 con attrezzature sportive, mq. 800 con attrezzature ludico- ricreative, mq. 800 di parcheggio ad uso comune, mq. 120 di altre aree ad uso comune;

area destinata alla viabilità: mq. 5.500 circa;

area alberata: 16.515 mq. circa;

Immobile destinato a centro servizi ed abitazione del gestore di complessivi mq. 468,47 così suddivisi:

locale di ricevimento: 6 mq. e ingresso 4 mq.;

bar: mq. 57 e retrobar (magazzino ecc.) mq. 20,60

servizi igienici e lavanderia (per stoviglie e per indumenti e biancheria): mq. 106;

abitazione del gestore: 60 mq. e ingresso appartamento: 7,87 mq.;

veranda esterna: 49 mq.;

terrazza: 77 mq.;

centrale termica: 11 mq.;

Immobile posto a monte del centro servizi destinato a servizi igienici: 70 mq.;

Le superfici sono indicate in via approssimativa

2) Il concessionario dichiara di aver preso accuratamente visione della struttura, di essere a perfetta conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'impianto nel suo complesso, di aver verificato la sua idoneità all'attività alla quale è destinato ed esonera il concedente da ogni responsabilità per vizi del bene dato in concessione.

3) Il concessionario dichiara inoltre di essere consapevole che la struttura può ospitare un massimo di 400 persone in ragione della sua attuale condizione in materia di prevenzione incendi.

4) Rientra nell'affidamento in gestione anche tutto quanto di proprietà comunale è situato all'interno della struttura nello stato di consistenza in cui si trova.

5) Al momento della consegna verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, un verbale di consistenza delle strutture, con descrizione dettagliata ed inventario di quanto in dotazione, al fine di avere conoscenza di ciò che viene dato e ciò che dovrà essere restituito alla fine del rapporto concessorio.

Art. 2 – Gestione

1) La gestione è disposta, ammessa e consentita, per le attività compatibili con le caratteristiche della struttura e la sua destinazione d'uso. Non sono permesse attività, iniziative e quant'altro per le quali non risultino rilasciate le necessarie certificazioni (o equivalenti) relative alle strutture ed agli impianti o per le quali non esistano i necessari titoli abilitativi comunque denominati, salvo eventuali deroghe richieste dal concessionario ed assentite in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia. L'inosservanza di tale obbligo costituisce grave inadempimento contrattuale.

Art. 3 – Durata.

1) La concessione avrà durata dalla data di consegna, risultante dal verbale di cui al punto 5 dell'art. 1, al 31/12/2022.

La concessione, a seguito di accordo tra le parti, potrà essere rinnovata, per una sola volta e per un massimo di ulteriori 4 (quattro) anni, alle condizioni contenute nella presente convenzione e/o in essa già prestabilite.

L'accordo sul rinnovo potrà essere perfezionato in qualsiasi momento decorsi tre anni dall'inizio della concessione originaria.

2) Ai fini della presente convenzione, in particolare per quanto riguarda il canone concessorio, si considera un anno anche il periodo dalla consegna dell'impianto al 31/12/2017.

3) E' data facoltà al concedente di revocare la concessione, per motivi di pubblico interesse, senza che il concessionario possa nulla eccepire o pretendere a qualsiasi titolo; la volontà di revoca deve essere formalmente comunicata con almeno sei (6) mesi di anticipo salvo motivi di particolare urgenza.

4) E' facoltà del concedente decidere, in corso di rapporto, la vendita del campeggio. Tale decisione dovrà essere comunicata al concessionario con almeno un anno di anticipo. In caso di vendita, al concessionario, oltre al rimborso del canone eventualmente già corrisposto in proporzione al periodo di mancata gestione, è dovuto un equo indennizzo per l'eventuale concorso nelle spese di manutenzione straordinaria o di investimento. A tal proposito si richiamano i punti 1) e 5) del successivo art. 9). Nella quantificazione dell'indennizzo si terrà conto del residuo periodo di gestione al quale il concessionario dovrà rinunciare.

****Per quanto riguarda gli investimenti "obbligatori" [e quelli facoltativi proposti in sede di gara] l'indennizzo sarà pari al costo sostenuto e documentato decurtato di un 1/6 per ogni anno di gestione già decorso.**

Il massimo della spesa per gli investimenti obbligatori computabili ai fini dell'indennizzo non può superare l'importo dell'apposito computo metrico redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

5) Il concessionario non potrà farsi sostituire da altri pena la decadenza di pieno diritto, ad eccezione di quanto successivamente stabilito (art. 6, punto 4) per segmenti di attività.

6) Al termine della concessione tutto quanto originariamente consegnato andrà restituito in buono stato di manutenzione e di efficienza salvo il normale deterioramento dovuto al corretto e diligente utilizzo. Della riconsegna dovrà redigersi apposito verbale così come previsto all'art. 1 per la consegna. L'eventuale dismissione di beni deteriorati a causa

dell'uso e non più utilizzabili dovrà essere preventivamente autorizzata dal concedente.

Art. 4 – Spese a carico del concessionario

1) Sono a carico del gestore tutte le spese per il buon funzionamento del complesso ricettivo, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo:

- Le spese per utenze (gas, corrente elettrica, acqua, telefono, Internet, ecc.), nonché i tributi per legge a carico del gestore e le tariffe per servizi connessi con l'attività di gestione
- Le spese per il personale
- Le spese di manutenzione ordinaria di tutto il complesso ricettivo. A tal proposito si precisa che ai fini della presente convenzione rientrano nella manutenzione ordinaria e sono dunque a carico del concessionario la fornitura e spargimento di ghiaia nei viali non asfaltati, la potatura delle piante, il taglio e la rimozione (previo nulla osta del concedente) di piante secche o pericolose e la pulizia delle cunette;
- Le spese di cui all'art. 1), punto 2).

2) Il gestore dovrà altresì concorrere nella misura del 20% della spesa ai lavori di manutenzione straordinaria che saranno decisi di comune accordo ed eseguiti dal Concedente.

Il pagamento della quota a carico del concessionario dovrà essere eseguito entro tre mesi dalla redazione del certificato di regolare esecuzione.

In caso di disaccordo l'Ente potrà comunque procedere ai lavori ritenuti indispensabili per evitare pericoli di danno a persone e cose ed il gestore sarà tenuto al concorso nella spesa come sopra quantificata ed al pagamento nello stesso termine di tre mesi sopraindicato.

Art. 5 – Obblighi del concessionario

1) Il concessionario si obbliga:

- a) Ad assicurare l'apertura continuativa della struttura per almeno 11 mesi all'anno. E' consentita una chiusura massima di un mese. Il periodo o i periodi di chiusura (massimo due) andranno preventivamente concordati con il concedente;
- b) Custodire le proprietà comunali con l'ordinaria diligenza;

- c) Assicurare l'igiene il decoro e la funzionalità della struttura degli impianti e dei servizi;
- d) Segnalare tempestivamente all'ufficio tecnico del Comune ogni fatto che interessi la buona conservazione degli immobili e la buona conservazione ed il regolare funzionamento degli impianti. In particolare andranno segnalati con immediatezza eventuali malfunzionamenti degli impianti di sicurezza;
- e) Ad assolvere ad ogni onere fiscale e contributivo, compresi quelli assicurativi, assistenziale e previdenziali per i dipendenti;
- f) Ad assicurare la corretta e trasparente tenuta dei libri contabili;
- g) A contrarre apposita assicurazione per la responsabilità civile verso terzi con un massimale di almeno 1.000.000 di euro per singolo sinistro;
- h) Ad applicare all'interno del Camping le tariffe che verranno annualmente concordate con il Comune; l'inosservanza di tale obbligo costituisce grave inadempimento contrattuale;
- i) A tenere a disposizione un automezzo idoneo all'eventuale traino delle roulotte in entrata ed in uscita ed a provvedere alla spalata della neve all'interno del campeggio;
- j) A mantenere attivo il servizio di somministrazione di alimenti e bevande, come successivamente precisato all'art. 10;
- k) A promuovere e realizzare iniziative di carattere pubblicitario;
- l) A collaborare con il Comune e le locali associazioni di promozione turistica nella definizione ed attuazione di iniziative finalizzate alla promozione ed allo sviluppo turistico del territorio;
- l) A vigilare affinché gli utenti osservino comportamenti rispettosi delle regole e comunque tali da non produrre danni a persone o cose;
- m) Alla rigorosa osservanza di tutte le norme vigenti in materia.

Il Comune concedente ha la facoltà di eseguire in ogni momento i controlli e le verifiche sul rispetto dei predetti obblighi.

2) E' inoltre fatto obbligo al gestore di effettuare gli investimenti "obbligatori" previsti (.....) in sede di gara nei tempi ivi indicati e a dare attuazione al programma di gestione sempre in sede di gara proposto. Il computo metrico degli investimenti "obbligatori" ed il

programma di gestione sono allegati alla presente convenzione [lett. a) e b)].

[Il concessionario è tenuto altresì a realizzare gli investimenti “facoltativi” proposti nell’offerta nei tempi indicati.]

3) Nel realizzare qualsiasi tipo di investimento – migliorie “scorporabili”, arredi ed attrezzature di cui all’art. 9, punto 4) – il concessionario è tenuto a rispettare tutte le norme vigenti in materia in particolare, quelle sulla scelta del contraente.

Art. 6 - Responsabilità ed altre disposizioni

1) Il concessionario ha la piena responsabilità della gestione del campeggio. Sono a suo carico tutte le responsabilità civili derivanti dalla violazione di norme giuridiche e delle regole applicabili al rapporto concessorio, che il concessionario dichiara di essere a lui perfettamente note.

2) Il gestore è responsabile verso il Comune di ogni danno derivante alla struttura ricettiva da qualsiasi azione od omissione dolosa o colposa ad esso imputabile.

3) Il Comune esercita la vigilanza ed il controllo sull’attività di gestione.

4) E’ vietata la cessione totale o parziale della concessione; è fatta salva la possibilità di affidare a terzi segmenti di attività.

Di tale affidamento il gestore è tenuto a dare formale comunicazione al Comune.

5) L’attività di gestione non può essere interrotta, sospesa o abbandonata senza il preventivo benestare del concedente, salvo cause di forza maggiore; la violazione di tale obbligo costituisce grave inadempimento contrattuale.

ART. 7 – Corrispettivo.

Il corrispettivo per l’affidamento in concessione della gestione è fissato inizialmente in €. annue oltre IVA nella misura di legge.

Dal secondo anno di gestione il canone sarà rivalutato in base all’indice dei prezzi al consumo FOI al netto dei tabacchi accertato dall’ISTAT con riferimento allo stesso mese dell’anno precedente, intendendosi per tale il mese nel quale ha avuto inizio la gestione.

In caso di rinnovo ai sensi dell’art. 3, punto 1), dal 7° anno di gestione, il canone sarà aumentato di un importo annuo (anch’esso da rivalutarsi gli anni successivi) pari all’importo preventivato al netto dell’IVA degli investimenti “obbligatori” [e di quelli

facoltativi proposti in sede di gara] diviso sei.

I pagamenti dovranno effettuarsi annualmente entro i primi sei mesi di gestione.

Art. 8 - Migliorie realizzate dal concedente e revisione del canone di concessione

1) Il Comune ha facoltà di apportare all'impianto le migliorie che ritiene utili ed opportune. Ad esse il gestore non può opporsi.

I tempi di esecuzione dovranno essere concordati in modo da minimizzare i pregiudizi al funzionamento del campeggio senza, al contempo, incrementare la spesa per i lavori.

2) In caso di migliorie che possano incrementare sensibilmente l'utenza o ridurre le spese a carico del gestore, il canone concessorio sarà soggetto a revisione in aumento d'intesa tra le parti.

3) In particolare, qualora il Comune proprietario provveda all'installazione di sistemi di produzione di energia elettrica o termica che venga utilizzata per l'impianto in concessione o comunque di interventi che riducano i consumi energetici, si conviene fin d'ora che una percentuale del 60% dei risparmi vada a beneficio del concedente.

4) In linea di massima e fatti salvi specifici accordi di volta in volta, anche in relazione alle eventuali peculiarità dei casi, relativamente alla modalità di calcolo dei risparmi si farà un raffronto tra i 12 mesi antecedenti alla messa in funzione della nuova tecnologia ed i 12 mesi successivi.

5) Il pagamento del dovuto in applicazione di quanto in precedenza stabilito dovrà effettuarsi nel termine massimo di 30 giorni dalla pertinente richiesta accompagnata dai conteggi dimostrativi del credito e del suo ammontare.

6) Si precisa che alle migliorie di cui al presente articolo non si applica la disposizione di cui al p. 2 dell'art. 4 relativa all'obbligo del concorso nelle spese del 20% da parte del concessionario.

Art. 9 - Migliorie effettuate dal concessionario

1) Eventuali migliorie, eccedenti gli investimenti "obbligatori" [e quelli facoltativi offerti in sede di gara], purché non comportino modifiche alla destinazione d'uso, potranno essere realizzate direttamente dal concessionario previo accordo con l'Amministrazione Comunale da approvarsi da parte dell'organo competente, nel quale sarà definita

l'eventuale ripartizione delle spese.

2) Le opere e quant'altro realizzato dal gestore con o senza l'intervento del Comune, entrano immediatamente a far parte integrante del complesso ricettivo e del patrimonio del Comune.

3) In mancanza dell'accordo, debitamente formalizzato, di cui al punto 1), nulla sarà dovuto al concessionario per le migliorie da esso apportate all'impianto. Sarà anzi diritto del concedente ottenere la riduzione in pristino quando giudichi gli interventi dannosi, inopportuni o inadeguati.

4) Le migliorie "scorporabili" (intendendosi per tali ciò che è asportabile senza arrecare danni o malfunzionamenti) realizzate e gli arredi ed attrezzature acquistati a cura e spese del gestore rimangono di sua proprietà; al termine della rapporto saranno rimosse salvo che il Comune decida di acquisirle a prezzo da concordare.

5) Il Comune potrà chiedere il concorso del concessionario nella realizzazione di investimenti. In tal caso non si applica l'art. 7 sulla revisione del canone di concessione

Art. 10 - Somministrazione di alimenti e bevande

1) Per esercizio di somministrazione obbligatoriamente previsto all'art. 5, punto 1, lett.j, si intende un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande nella fattispecie prevista dall'art. 19 della L.R. n. 16/2004 e successive modifiche

2) E' consentito al concessionario, previa autorizzazione del concedente, di istituire o gestire, all'interno dell'impianto oggetto di concessione servizi di ristoro, svago, somministrazione aperta al pubblico indistinto, o altri servizi aggiuntivi.

3) Il concessionario, in ogni caso, dovrà munirsi dei necessari titoli abilitativi o provvedere tramite gli strumenti giuridici prodromici all'esercizio dell'attività.

Art. 11 - Personale

1) Il gestore è tenuto ad utilizzare personale in numero sufficiente a garantire il funzionamento, la vigilanza e custodia della struttura e si impegna ad osservare verso i propri dipendenti e/o collaboratori impiegati nella gestione tutti gli obblighi derivanti da disposizioni legislative e regolamentari in materia di lavoro, sicurezza e igiene.

Art. 12 - Obblighi del Comune – Manutenzione straordinaria

- 1) Sono a carico del Comune concedente gli interventi di manutenzione straordinaria di immobili, impianti e quant'altro di proprietà.
- 2) Il concessionario è tenuto a dare immediata comunicazione scritta al Comune di situazioni che rendano necessario un intervento di manutenzione straordinaria.
- 3) Il Comune, ove condivida la necessità dell'intervento, vi provvederà, nel prioritario rispetto delle pertinenti regole procedurali, nei tempi e modi concordati con il gestore allo scopo di limitare, per quanto possibile, interruzioni al funzionamento del complesso ricettivo.
- 4) Eventuali situazioni del tipo sopra descritto (interruzioni o difficoltà di funzionamento) non danno diritto al gestore di chiedere alcun tipo di risarcimento.
- 5) In situazioni di particolare urgenza, ed al fine di evitare pregiudizi, il Comune potrà autorizzare il concedente, con provvedimento espresso, ad effettuare gli interventi (lavori, servizi, forniture) indispensabili concordando l'importo da rimborsare. Entro 90 giorni dall'esecuzione, previa verifica della regolarità dell'intervento, l'Ente provvederà al pagamento di quanto dovuto. Fuori dall'ipotesi anzi descritta eventuali interventi di manutenzione straordinaria effettuati dal gestore non daranno titolo ad alcun indennizzo.
- 6) Nell'ambito di un proficuo rapporto collaborativo concedente/concessionario, entro il 31 Ottobre di ogni anno, quest'ultimo dovrà sottoporre al primo, che effettuerà in autonomia le pertinenti valutazioni, un elenco degli interventi di manutenzione straordinaria che ritiene debbano essere effettuati nell'anno successivo.
- 7) Qualora la manutenzione straordinaria si renda necessaria in conseguenza di azioni od omissioni dolose o colpose del gestore, resta interamente a carico di quest'ultimo. Verificandosi detta fattispecie, il Comune potrà intervenire direttamente - ed in tal caso avrà diritto ad essere risarcito interamente della spesa - o autorizzare il concessionario a provvedere, concordando modalità e quant'altro.

Art. 13 - Impossibilità di utilizzo per cause di forza maggiore

Qualora la struttura si renda inagibile per cause di forza maggiore, non dipendenti né dal Comune né dal gestore, il concedente ha la facoltà di:

- a) dichiarare risolta la convenzione. In tal caso al gestore sarà rimborsato il canone già

versato relativamente al periodo di inagibilità; null'altro sarà dovuto;

b) chiudere la struttura per il periodo necessario alla realizzazione degli interventi.

Anche in questa ipotesi al gestore sarà dovuto esclusivamente il canone già versato relativamente al periodo di inagibilità.

Art. 14 - Controllo sull'esecuzione della convenzione

Il Comune potrà effettuare, in qualsiasi momento, verifiche sulla gestione con particolare riguardo al rispetto degli obblighi di convenzione, utilizzando propri dipendenti o personale specializzato esterno.

Il gestore, nella fase di verifica, dovrà mettere a disposizione degli incaricati tutto ciò che possa consentire un buon esito delle verifiche stesse.

Art. 15 - Esecuzione diretta

Il Comune, verificando abusi o inadempienze degli obblighi contrattuali da parte del gestore, ha facoltà di ordinare e far eseguire d'ufficio, nel modo che ritiene più opportuno e a spese del gestore, gli interventi ed i servizi necessari per il regolare funzionamento della struttura ricettiva nel caso in cui il gestore, allo scopo diffidato, non ottemperi tempestivamente. Per il recupero delle spese il Comune potrà escutere la cauzione di cui al successivo art. 16.

Art. 16 - Cauzione

1) A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali e del buon uso degli impianti, della corretta gestione amministrativa nonché per il risarcimento di eventuali danni che il concessionario potrebbe arrecare al patrimonio comunale o a terzi, il concessionario ha prestato un deposito cauzionale dell'importo di € 30.000,00 (trentamila) mediante fidejussione... (bancaria o assicurativa).

2) La garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale. Il deposito cauzionale verrà svincolato al termine della durata del rapporto contrattuale e, comunque, fino a quando non sia stata definita ogni eventuale controversia o eccezione per cui il concedente nulla abbia più a pretendere.

3) La cauzione escussa interamente o parzialmente dovrà essere ripristinata nell'ammontare originario entro 30 giorni.

Art. 17 - Penali

1) Salvo quanto successivamente previsto sulla risoluzione del rapporto, la violazione degli obblighi assunti dal concessionario (si richiamano in proposito in via meramente esemplificativa gli artt. 2, 5, 6, 10, 11) comporta l'applicazione di una penale di € 500,00.

2) In caso di violazioni reiterate l'importo può essere aumentato, per singola inadempienza, fino a sei volte (€ 3.000,00).

3) Il pagamento della penale non esime dal risarcimento di eventuali danni.

Art. 18 - Risoluzione

Il concessionario ha facoltà di dichiarare unilateralmente risolta la convenzione con diritto al risarcimento dei danni in caso:

- di fallimento del gestore;
- perdita dei requisiti soggettivi previsti da norme legislative e/o regolamentari;
- di cessione totale o parziale della concessione;
- di mancata stipula dell'assicurazione di cui all'art. 5, comma 1, lett. g);
- di ritardi reiterati nel pagamento del canone;
- di ritardo di oltre 3 mesi nel pagamento anche di un solo canone concessorio;
- di ripetute violazioni degli obblighi convenzionali;
- di mancata ricostituzione della garanzia fideiussoria;
- di inadempimenti che nella presente convenzione sono qualificati come "gravi".

Art. 19 - Spese contrattuali

Tutte le spese di stipula della presente convenzione e conseguenti sono a carico del concessionario.

Art. 20 – Rinvio.

Per quanto non disciplinato si rinvia alle disposizioni vigenti in materia.

