

CONCESSIONE DI BENE PUBBLICO PATRIMONIALE INDISPONIBILE DENOMINATO "PALAZZO GAZZOLO", DA DESTINARE A FORESTERIA-OSTELLO.

ART. 1 - OGGETTO

L'Ente di gestione delle Aree Protette dell'Appennino Piemontese, di seguito denominato anche "Ente", concede all'Associazione Turistica Pro Loco di Voltaggio, di seguito denominato anche "Concessionario", il bene pubblico patrimoniale indisponibile denominato "Palazzo Gazzolo" ubicato in Via Cesare Anfosso n. 2, in Comune di Voltaggio (AL) da destinare a Foresteria-Ostello quale luogo per attività di seguito elencate, alle condizioni stabilite nel presente schema di concessione:

- "Foresteria Ostello di Palazzo Gazzolo", utilizzo per offrire accoglienza, ristoro e pernottamento a turisti, escursionisti e in generale utenti dell'area;
- "Percorso museale della civiltà contadina" utilizzo, anche a pagamento, con il supporto dell'Ente, al fine di integrare l'offerta turistica della Foresteria-Ostello;
- "Biblioteca scientifico-didattica" e "Biblioteca della Fiaba" utilizzo da parte dell'Ente nell'ambito di progetti didattico e laboratori di educazione ambientale.

La concessione dell'immobile comprende:

- un locale biglietteria-accoglienza (art-shop), un ufficio, tre sale con allestimenti museali al piano terra (ingresso da via Anfosso);
- un ingresso, un locale antibagno e bagno, un locale tecnico-caldia al piano terra (ingresso da piazza De Ferrari);
- tre sale polivalenti (museali-proiezioni-conferenze), due sale allestite a biblioteca scientifica-didattica e biblioteca della fiaba, due bagni, una camera e un magazzino-archivio al primo piano;
- tre locali "dormitorio" (ad uso "foresteria-ostello"), un locale comune-sala conferenze con annessi servizi igienici al secondo piano;

il tutto censito a catasto al foglio 14, particella 158, sub. 8.

Il Concessionario si obbliga ad eseguire in proprio la gestione dell'immobile, con divieto di cessione totale o parziale a terzi. E' a carico del Concessionario l'acquisizione delle autorizzazioni necessarie all'apertura dell'attività di "Foresteria-Ostello", nonché per eventuali servizi aggiuntivi di cui al successivo articolo.

L'Ente potrà, previo preavviso, utilizzare il percorso museale e le biblioteche presenti presso Palazzo Gazzolo, nell'ambito delle proposte didattiche e di educazione ambientale organizzate con le Scuole di ogni ordine e grado, nonché per fini istituzionali. I due locali magazzino unitamente al loro contenuto, presenti al piano terra (ingresso da piazza De Ferrari) della sede di Palazzo Gazzolo, rimangono in gestione diretta dell'Ente.

ART. 2 - SERVIZI AGGIUNTIVI

Il Concessionario, ferme restando le attività di cui all'art. 1, può attivare, previa autorizzazione dell'Ente, ulteriori servizi compatibili con la struttura e per i quali sarà in grado di ottenere le relative concessioni, convenzioni, autorizzazioni, ecc.

I servizi aggiuntivi, non possono comportare in alcun modo oneri a carico dell'Ente e costituiscono obbligazioni contrattuali.

I servizi aggiuntivi devono sempre essere preventivamente valutati e autorizzati dall'Ente.

ART. 3 - DURATA

La concessione ha la durata massima di mesi 8 (otto), a decorrere dalla data di stipulazione della concessione.

Non è ammesso il rinnovo tacito della concessione.

Le parti possono dare disdetta con lettera raccomandata, almeno due settimane prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

Il concessionario assume la custodia delle porzioni immobiliari oggetto del presente atto di Concessione ed esonera l'Ente da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalle attività svolte e conseguenti alla custodia degli stessi, restandone inoltre responsabile ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile (In base all'art. 2051 c.c.: «Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito») e liberando conseguentemente l'Ente.

ART. 4 - OBBLIGHI DELL'ENTE

Oltre alla concessione del bene pubblico patrimoniale indisponibile di cui all'art. 1 del presente contratto, l'Ente affida in comodato al Concessionario, i mobili e le attrezzature, elencate nel verbale di consegna, nelle condizioni e nella consistenza in cui si trovano alla data di consegna al Concessionario, come risultante da apposito verbale.

ART. 5 - CANONE

Il canone complessivo, vista la modalità transitoria e limitata nel tempo della presente concessione nonché vista la natura senza finalità lucrative del Concessionario, viene convenuto e accettato, quale ricognitorio, in Euro 80,00 (ottanta/00) con versamento diretto al Tesoriere dell'Ente – UNICREDIT S.P.A. - cod. IBAN IT47U0200848310000103013498.

ART. 6 - OBBLIGHI CONCESSIONARIO

Il Concessionario si impegna ad utilizzare con la normale diligenza i locali descritti nell'art. 1, che riceve in concessione, nonché le attrezzature ricevute in comodato, elencate nel verbale di consegna, obbligandosi a provvedere alla loro custodia, buona conservazione e ordinaria manutenzione, obbligandosi altresì a restituirli all'Ente alla scadenza del contratto stesso, nelle condizioni in cui sono stati consegnati, fatto salvo il deterioramento derivante dal loro uso in conformità alle condizioni contrattuali.

Il Concessionario si obbliga altresì a reintegrare le attrezzature danneggiate per cause derivanti dal non corretto utilizzo e danneggiamento, anche se imputabili a terzi.

Il concessionario si obbliga a fornire i propri servizi rivolti prioritariamente ad un pubblico giovane, assicurandone, per tutta la durata della concessione, continuità, regolarità e qualità.

Il Concessionario dovrà altresì farsi parte diligente, anche attraverso un'adeguata pubblicità interna ai locali concessi, affinché:

- i pernottamenti e le eventuali consumazioni si effettuino negli spazi concessi a tale scopo;
- gli utenti della foresteria mantengano un comportamento appropriato all'ambiente, senza creare situazioni di conflitto e/o disturbo.

Il Concessionario si impegna alla conclusione del periodo di sub-concessione a trasmettere all'Ente una relazione finale delle attività contenete anche una tabella riassuntiva degli utenti derivata dal registro delle presenze, riportante almeno le seguenti informazioni: n. tot. utenti per mese, provenienza (se presente), classe di età (se presente), ecc.

ART. 7 - RESPONSABILITA'

Il Concessionario solleva l'Ente da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni arrecati a terzi durante la conduzione dell'immobile, ed in particolare della Foresteria-Ostello, considerandosi quali terzi, oltre ai fruitori del servizio stesso, i dipendenti del Concessionario che operano presso i locali di cui all'art. 1, nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso tale struttura.

Per tutta la durata del presente contratto il Concessionario assume la responsabilità esclusiva per la custodia dei locali, delle attrezzature e di tutti i beni affidati al medesimo per la gestione dell'immobile anche tenendo conto di sistemi di allarme che potranno venire

installati o attivati, successivamente, a cura del Concessionario, liberando l'Ente da qualsiasi onere o responsabilità.

Il Concessionario prende atto, ai fini delle normative antincendio e sotto la sua diretta responsabilità, che il materiale che verrà depositato nel locale destinato a deposito, non deve essere composto da liquidi infiammabili, e solleva fin da subito e in modo ampio l'Ente da qualsiasi conseguenza derivante da usi non conformi a quanto stabilito.

Il Concessionario, a copertura dei rischi derivanti dalle attività previste e collegate all'oggetto del presente contratto, ivi compresi incendi, scoppi, e intossicazioni alimentari (se previste dall'attività), furti, stipula una polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi R.C.T., per un massimale di € 1.000.000,00 (unmilione/00).

La polizza deve essere consegnata all'Ente prima della consegna della struttura, attrezzatura e impianti (verbale di consegna).

La polizza deve coprire l'intero periodo di gestione della struttura ricettiva.

La polizza di R.C.T. dovrà prevedere la rinuncia della compagnia assicuratrice alla rivalsa, prevista dall'art. 1916 del codice civile, nei confronti dell'Ente.

La polizza relativa alla responsabilità patrimoniale per i danni all'immobile è a carico dell'Ente.

ART. 8 - MODALITÀ E ORARI

Il Concessionario, nel periodo di validità della presente concessione, si obbliga a garantire sempre l'apertura della foresteria-ostello, su prenotazione da parte di utenti.

ART. 9 - PERSONALE

Il concessionario dovrà avvalersi nella gestione dell'immobile di personale qualificato in possesso dei requisiti di legge e in numero sufficiente per coprire il servizio.

Il Concessionario si impegna a rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza, degli eventuali accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, nei confronti dei lavoratori dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore).

Il Concessionario ha l'obbligo di applicare le normative vigenti in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

ART. 10 - PULIZIE

Il Concessionario si obbliga a provvedere a propria cura e spese alla pulizia dei locali di cui all'art. 1 nonché delle attrezzature e degli arredi utilizzati per la gestione, in modo da garantire sia il decoro del locale che l'igiene e la sicurezza nella somministrazione del servizio di pernottamento in foresteria, secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento.

ART. 11 - MANUTENZIONE

Sono a carico del Concessionario le spese per:

A) **MANUTENZIONE ORDINARIA DELL'IMMOBILE.** Rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria tutti gli interventi volti ad effettuare una corretta e diligente conduzione della struttura, che ne garantiscono l'efficienza e la durata nel tempo.

B) **CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI.** Per quanto riguarda gli impianti termici, il Concessionario deve provvedere alla manutenzione, allo scopo di curare la durata degli apparecchi e degli impianti ed il loro rendimento termico, deve eseguire tutte le operazioni manutentive atte a porre l'impianto di riscaldamento (e/o di condizionamento) in condizioni

di perfetta efficienza, prima dell'inizio della stagione e le operazioni di messa a riposo, al termine della stagione stessa.

C) **INTERVENTI DOVUTI A SCADENTE MANUTENZIONE.** Rientrano inoltre a carico del Concessionario tutte le riparazioni dovute ad un non corretto utilizzo degli immobili o delle loro componenti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria.

D) **INTERVENTI DI SOMMA URGENZA.** È a carico del Concessionario ogni e qualunque intervento di somma urgenza, eventualmente anche a carattere provvisorio, al fine di assicurare la piena sicurezza degli immobili e delle attività che si svolgono nel loro interno e pertinenze.

ART. 12 - UTENZE E COSTI DI ESERCIZIO

Il Concessionario si obbliga a sostenere, previa attivazione dei contratti di erogazione (energia elettrica, acqua, gas per riscaldamento) con gli enti preposti, le spese relative alle utenze. Il Concessionario è inoltre tenuto a provvedere al pagamento della tariffa per la gestione del ciclo dei rifiuti urbani, a proprio totale carico.

L'Ente, tenuto conto della modalità transitoria e limitata nel tempo della presente concessione nonché vista la natura senza finalità lucrative del Concessionario, si fa carico delle spese di manutenzione-controllo dell'ascensore stante il perdurare delle condizioni di funzionamento (adeguata fornitura di energia elettrica) e dell'impianto antincendio (n. 3 estintori a polvere). La gestione della centrale fotovoltaica è a carico dell'Ente e non cedibile.

ART. 13 - DIVIETO DI SUBCONCESSIONE

E' vietata, da parte del concessionario, la cessione a qualsiasi titolo, anche parziale, del godimento dei locali.

E' fatto quindi espresso divieto al concessionario di affidare a terzi la gestione dell'immobile e l'organizzazione delle attività ad esso connesse.

Il Concessionario deve quindi assicurare la gestione dell'immobile e degli eventuali eventi con proprio personale, escludendo qualsiasi forma di cessione, totale o parziale delle suddette attività. Sono consentiti i contratti stipulati con singoli soggetti per la realizzazione di attività eventualmente programmate.

Sono inoltre consentiti tutti i contratti per la fornitura di beni necessari per lo svolgimento dell'attività oggetto di concessione. Sono ammissibili tutti i contratti per la realizzazione della manutenzione dei beni mobili e immobili oggetto della concessione.

ART. 14 - PENALI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Le parti convengono che ai sensi dell'art. 1456 C.C. il presente contratto si risolverà di diritto in caso di gravi e/o reiterati inadempimenti delle obbligazioni in esso previste.

Qualora una delle obbligazioni poste a carico del Concessionario non sia adempiuta secondo le modalità riportate nel presente contratto di concessione l'Ente può disporre a carico del Concessionario stesso il pagamento di una penale in una misura variabile - stabilita fra un minimo di € 100,00 (cento/00) ed un massimo di € 1.000,00 (mille/00) in ragione della gravità dell'inadempimento, sulla base della contestazione del fatto e previa instaurazione del contraddittorio con il Concessionario, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

L'Ente assegna al concessionario un termine congruo, decorso il quale procederà alla verifica dello svolgimento delle attività imposte; in caso di accertamento negativo, il contratto si considera risolto di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C., con conseguente incameramento della cauzione definitiva di cui all'art 15 dello Schema di Concessione e fatti salvi gli eventuali danni che l'Amministrazione dovesse subire.

Gli effetti della risoluzione del contratto decorrono dal ricevimento, da parte del Concessionario, della comunicazione dell'Ente dell'attivazione della clausola risolutiva espressa, garantendo lo sgombero dei locali entro 1 mese da tale data. Decorso il termine l'Ente può procedere direttamente, con spese a carico del Concessionario.

ART. 15 - CAUZIONE

Il Concessionario costituisce all'atto della sottoscrizione della presente concessione, comunque prima della consegna dell'immobile, una cauzione valevole per l'intera durata della concessione per l'importo pari a Euro 100,00 (cento/00) a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto.

L'Ente ha diritto di escutere, in tutto o in parte, la cauzione definitiva in ogni caso di inadempimento delle obbligazioni nascenti dal presente contratto per il recupero delle penali applicate a norma dell'art 14 e per effettuare i pagamenti diretti previsti dagli artt. 9 e 13. In ogni caso la cauzione definitiva è incassata totalmente laddove l'Ente si avvalga della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 14 o disponga la revoca della concessione a norma dell'art. 9.

Il Concessionario si impegna a reintegrare la cauzione dell'importo originario, ogni volta la medesima abbia a subire riduzioni a seguito di escussione da parte dell'Ente a titolo di penale.

La cauzione ha durata pari al contratto e comunque viene mantenuta fino allo svincolo della stessa da parte dell'Ente.

ART. 16 - USO INSEGNA

E' a carico del concessionario la realizzazione e il posizionamento dell'insegna previa acquisizione dei necessari pareri e autorizzazioni presso gli uffici competenti.

Né l'insegna né il nome "Foresteria-Ostello di Palazzo Gazzolo" potranno essere utilizzati per altri scopi diversi da quello oggetto della presente concessione. E' fatto divieto di utilizzo del logo e del nome, anche dell'Ente, successivamente alla scadenza naturale o anticipata della concessione. Il logo e l'insegna rimangono riservati all'Ente.

ART. 17 - CONTROVERSIE

Le eventuali controversie che possano insorgere nell'esecuzione del contratto saranno deferite in via esclusiva al Foro di Alessandria.

ART. - 18 SPESE

Sono a carico del Concessionario tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione della concessione.

Letto, approvato e sottoscritto

Bosio, 24/6/07