



Aree Protette Appennino Piemontese

CONCESSIONE DI BENE PUBBLICO PATRIMONIALE INDISPONIBILE DENOMINATO “PALAZZO GAZZOLO”, DA DESTINARE A STRUTTURA RICETTIVA E A SEDE DI ATTIVITÀ CULTURALI DI INTERESSE PUBBLICO COERENTI CON LA DESTINAZIONE DELL’IMMOBILE.

ART. 1 – OGGETTO

L’Ente di gestione delle Aree Protette dell’Appennino Piemontese, di seguito denominato anche "Ente", concede all’Albergo al Castello di Gandetto Giuliano & C. s.n.c. di Gavi (AL), 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 struttura ricettiva e a sede di attività culturali di interesse pubblico coerenti con la destinazione dell’immobile.

Gli spazi e i locali oggetto di concessione sono specificati in dettaglio nel capitolato d’oneri (parte integrante del presente contratto di concessione), 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 ricettiva, nonché quelle necessarie all’eventuale ampliamento dell’offerta di pernottamento e al potenziamento delle attività culturali compatibili con la destinazione dell’immobile, compresa l’eventuale realizzazione ed installazione di insegna esterna e l’organizzazione di eventi, manifestazioni e servizi aggiuntivi di cui al successivo articolo.

Ognuna di queste attività dovrà essere preventivamente valutata e autorizzata dall’Ente.

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.

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 devono sempre essere preventivamente valutati e autorizzati dall’Ente.

ART. 3 - DURATA

La concessione ha la durata massima di anni 3 (tre), a decorrere dalla data di stipulazione (vedi art. 5 per il calcolo del periodo effettivo), rinnovabili per ulteriori 3 (tre) anni a seguito di verifica da parte dell’Ente del buon esito del servizio gestito nel primo periodo.

Non è ammesso il rinnovo tacito della concessione. Le parti possono dare disdetta con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione; in caso di recesso da parte del Concessionario prima del compiersi del secondo anno, il canone sarà comunque dovuto interamente.

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 annuo di concessione dovuto dal Concessionario, aumentato del rialzo offerto sull’importo posto a base di gara, è così articolato:

- primo anno (dalla sottoscrizione della concessione al 31/12/2018) : € 101,00;
- secondo anno (01/01/2019-31/12/2019): € 1.001,00;
- terzo anno (01/01/2020-31/12/2020, € 1.501,00.

Gli importi di cui sopra si intendono al netto di I.V.A. di legge e dovranno essere corrisposti in rate semestrali anticipate (entro 31/12 e 30/06 di ogni anno), di cui la prima alla stipula del contratto, mediante versamento diretto al Tesoriere dell'Ente – UNICREDIT S.P.A. - cod. IBAN IT47U0200848310000103013498.

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa anche di una sola rata costituisce in mora il Concessionario.

In caso di ritardo superiore a mesi 2 (due) nel pagamento di ciascuna rata del canone di concessione, il presente contratto potrà risolversi secondo quanto previsto dal successivo art. 14, fatto salvo in ogni caso il pagamento degli interessi di legge.

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 al pubblico, 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 sia all'interno della struttura che all'esterno nei confronti del vicinato.

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 ("Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito") e liberando conseguentemente l'Ente.

ART. 7 - RESPONSABILITA'

Il Concessionario solleva l'Ente da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni arrecati a terzi durante la conduzione dell'immobile, considerandosi quali terzi, oltre ai fruitori del servizio stesso, i dipendenti del Concessionario che operano presso i locali oggetto di concessione, 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, della conduzione degli impianti termico ed elettrico (in proprio o in assenza di idonee certificazioni tramite soggetti terzi qualificati), 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 sua propria cura, liberando l'Ente da qualsiasi onere o responsabilità.

Il Concessionario è responsabile delle verifiche periodiche del materiale antincendio presente presso "Palazzo Gazzolo", prende inoltre 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 o materiali pericolosi, e solleva fin da subito e in modo ampio l'Ente da qualsiasi conseguenza derivante da usi non conformi a quanto stabilito.

Per quanto sopra esposto si rimanda anche al successivo articolo 11.

Il Concessionario, a copertura dei rischi derivanti dalle attività previste e collegate all'oggetto del presente contratto, dovrà contrarre idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi che tenga indenne l'Ente da eventuali danni a persone o cose derivanti dall'esercizio dell'attività ed apposita polizza per la copertura del rischio di incendio.

La polizza deve essere consegnata all'Ente prima della consegna della struttura, attrezzatura e impianti (verbale di consegna), deve coprire l'intero periodo di gestione della struttura ricettiva e prevedere la rinuncia della compagnia assicuratrice alla rivalsa, prevista dall'art. 1916 del codice civile, nei confronti dell'Ente.

ART. 8 - MODALITÀ DI APERTURA

Il Concessionario, nel periodo di validità della presente concessione, si obbliga a garantire l'apertura dei locali ricettivi, su prenotazione da parte di utenti, per un periodo effettivo non inferiore a quello previsto dalla normativa di settore.

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 D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

Il Concessionario si obbliga a dare tutte le informazioni utili all'Ente al fine di consentire il controllo sul corretto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, comunicando in particolare, al momento della consegna dei locali, il numero ed il nominativo delle persone impiegate presso i locali di cui all'art. 1 e dando inoltre preventiva informazione al medesimo in caso di sostituzione del personale stesso.

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 ricettivo, 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 (in genere tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo).
- 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 e il loro rendimento termico, deve eseguire tutte le operazioni manutentive e di sicurezza 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. Il Concessionario assume, se non delegata, le funzioni di Terzo responsabile.
- C. **INTERVENTI DOVUTI A SCADENTE MANUTENZIONE.** Sono 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.
- E. **PULIZIE.** Riguardano i locali, le attrezzature e gli arredi utilizzati per la gestione, al fine di garantirne il decoro, l'igiene e la sicurezza, con particolare riferimento alla somministrazione del servizio di pernottamento in foresteria, secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento.

A carico dell'Ente rimangono le spese e gli oneri per la eventuale messa a norma di parti edilizie o di impianti in relazione a leggi o regolamenti che entrino in vigore dopo la data di stipula del presente contratto, o che manifestino inadeguatezza in fase di consegna dell'immobile.

ART. 12 – UTENZE E COSTI DI ESERCIZIO

Il Concessionario si obbliga a sostenere, previa attivazione dei contratti di erogazione con gli enti preposti, le spese relative alle utenze di acqua, luce e gas per riscaldamento.

In ragione delle clausole contrattuali proprie della convenzione GSE di scambio energetico sul posto operante la titolarità dell'usufrutto degli introiti derivanti dall'impianto fotovoltaico rimangono a favore dell'Ente APAP.

In sede di verbale di consegna dell'immobile è possibile concordare una diversa titolarità della fornitura di energia elettrica con previsione del rimborso dal Concessionario all'Ente delle spese relative ai consumi elettrici. La gestione della centrale fotovoltaica è a carico dell'Ente e non cedibile.

Il Concessionario è tenuto a provvedere al pagamento della tariffa per la gestione del ciclo dei rifiuti urbani, a proprio totale carico.

Il Concessionario, si fa inoltre carico delle spese di manutenzione-controllo dell'ascensore stante il sussistere delle condizioni di funzionamento (adeguata fornitura di energia elettrica) e dell'impianto antincendio (n. 3 estintori a polvere).

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 o manifestazioni 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 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In caso di gravi e/o reiterati inadempimenti delle obbligazioni previste dal contratto da parte del Concessionario nella conduzione della gestione, l'Ente potrà, a suo insindacabile giudizio, risolvere in ogni tempo il rapporto, previo avviso scritto a mezzo posta elettronica certificata / raccomandata a/r.

L'Ente procederà anche ad incamerare la cauzione definitiva di cui all'art 15 e fatti salvi gli ulteriori eventuali danni che l'Ente dovesse subire.

Le modalità di verifica e risoluzione sono esplicitate all'art. 8 del capitolato d'onori.

ART. 15 – CAUZIONE DEFINITIVA

La cauzione definitiva costituisce a garanzia della conservazione in buono stato del bene concesso e della correttezza dell'esercizio della sua gestione.

L'Ente ha diritto di escutere a titolo di penale, in tutto o in parte, la cauzione definitiva in ogni caso di inadempimento delle obbligazioni nascenti dal presente contratto.

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 "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 del contratto di concessione.

ART. - 19 – DATI PERSONALI

Il Concessionario autorizza l'Ente a comunicare a terzi i dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di concessione e in ottemperanza al D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. e al Regolamento UE 2016/679.

ART. - 20 – NORME DI RIMANDO

Per tutto quanto non previsto o specificato, si rimanda al capitolato d'onori facente parte integrante del presente documento contrattuale.

La proposta progettuale presentata dal Concessionario con prot. APAP n. 1204/2018 è allegata alla presente concessione per farne parte integrante.

Bosio,

Concedente

ENTE DI GESTIONE DELLE AREE PROTETTE DELL'APPENNINO PIEMONTESE

Il Direttore

Concessionario

Per accettazione espressa di tutte le condizioni, nessuna esclusa, della presente concessione amministrativa.