



# COMUNE DI BARISCIANO

Provincia di L'Aquila

---

Piazza Trieste, 1 – 67021 BARISCIANO (AQ) – Tel 0862 89565 – Fax 0862 89225 – e-mail:  
comuneditabarisciano@libero.it

Allegato 4

## SCHEMA DI CONVENZIONE

### CONCESSIONE DELLA PORZIONE IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO EX CONVENTO SAN COLOMBO E UTILIZZO DELLO STESSO PER LA GESTIONE DEI SERVIZI TURISTICO-RICETTIVI (SERVIZI ALBERGHIERI, RISTORAZIONE E CONNESSI).

L'anno duemiladieci, il giorno \_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_, nella residenza comunale, presso l'ufficio di Segreteria, avanti a me, Dott.ssa Anna Lucia Mascioletti, Segretario del Comune di Barisciano, autorizzato a rogare, nell'interesse del Comune, gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i signori:

a) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Barisciano codice fiscale \_\_\_\_\_ e partita IVA 0 \_\_\_\_\_, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, di seguito nel presente atto denominato semplicemente «comune»;

b) Sig. \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ ( ) in via \_\_\_\_\_ - c.f. \_\_\_\_\_, in qualità di Presidente e Legale Rappresentante, della società \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_, codice fiscale e partita IVA \_\_\_\_\_ che agisce quale società \_\_\_\_\_ in forma singola/associata di seguito, nel presente atto, denominato semplicemente «concessionaria»;

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario comunale sono personalmente certo.

### PREMESSO CHE

Firma per accettazione del Legale Rappresentante

1

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ l'Amministrazione Comunale di Barisciano stabiliva di procedere tramite selezione ad evidenza pubblica alla individuazione di un soggetto a cui affidare la gestione del "Ex Convento san Colombo" ;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ sono stati definiti i criteri per la concessione in uso della predetta porzione di immobile di cui trattasi ai fini della sua destinazione a centro per le attività turistico-ricettive e servizi annessi (ristorazione, tempo libero, attività congressuali, ecc.), a soggetti terzi;
- con determina del Responsabile del Servizio Tecnico n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ sono stati approvati il bando per la gara pubblica e lo schema della presente convenzione;
- con determina del Responsabile del Servizio Tecnico n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ sono stati approvati i lavori della Commissione ed è stata aggiudicata definitivamente la concessione in uso dell'immobile oggetto della presente convenzione di affidamento.

#### TUTTO CIO' PREMESSO

Considerato, descritto e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto tra i contraenti viene convenuto e stipulato quanto segue:

#### **ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il Comune di Barisciano, in qualità di proprietario, concede in concessione alla società \_\_\_\_\_ la porzione di immobile come sopra individuata e meglio identificato nell'allegata planimetria .

La porzione del complesso immobiliare oggetto della concessione è costituito dall'edificio "**EX CONVENTO SAN COLOMBO**", di seguito denominato "Ex Convento", così come identificata dagli allegati elaborati grafici (Relazione descrittiva, Planimetrie), che costituiscono parte integrante della presente convenzione anche se non materialmente allegati.

Come si evince dalla Relazione, l'immobile viene concesso in uso completo dei soli infissi interni ed esterni, e dei sanitari, mentre è libero totalmente di beni mobili, arredi, attrezzature ed arredi specifici per l'utilizzo del locale cucina.

Il Concessionario dovrà provvedere al completo arredo dell'ex Convento nonché alla fornitura di tutto quanto necessario per la completa funzionalità dello stesso ai fini del suo utilizzo.

Uno dei due locali, individuato come "cortile" nella planimetria, e destinato a sala pranzo ristorante, viene concesso nello stato persistente a quello in cui attualmente si trova e cioè non chiuso e coperto dalla struttura provvisoria in legno.

Si stabilisce infatti che, i beni mobili attualmente presenti e la struttura a chiusura del cortile -che ha originato il vano chiuso attualmente esistente nel locale ristorante- sono di proprietà del precedente

concessionario del comune. Il contraente, allorché vorrà usufruire della struttura provvisoria posta a chiusura del cortile e che ha originato il vano ristorante e dei beni mobili ed arredi attualmente presenti, dovrà fare riferimento esclusivamente al precedente concessionario, con il quale eventualmente stabilire le modalità economiche e tecniche per acquisire la proprietà e l'utilizzo di detti beni mobili, senza nulla pretendere nei confronti del comune il quale, si è detto, concede la struttura libera da detti beni mobili e libera dalla struttura provvisoria realizzata. Al riguardo si precisa che l'attuale concessionario, al termine del periodo di gestione della struttura avrà il diritto e l'obbligo nei confronti del comune di liberare la struttura da detti beni e strutture mobili provvisorie.

L'ex Convento è affidato in concessione ad uso **esclusivo** di attività turistico-ricettive e servizi annessi (ristorazione,albergo, tempo libero, attività congressuali, ecc.).

In particolare nell'ex Convento potranno essere svolte soltanto attività turistico-ricettive. Di tali funzioni si verificherà di volta in volta la compatibilità funzionale con le caratteristiche distributive, strutturali e dimensionali degli ambienti a disposizione.

Si precisa sin d'ora che l'immobile oggetto della concessione risulta vincolato, rispettivamente, ai sensi dell'art. 4 della Legge 1089/1939 e dell'art. 10 del D.L.gs. 22 Gennaio 2004 n. 42 .

Il concessionario assume specifico obbligo di effettuare gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione della porzione di immobile al fine di mantenere lo stesso completamente funzionale all'attività proposta nel rispetto della specifica legislazione in materia.

## **ART. 2 – DURATA DELLA CONCESSIONE E CONSEGNA**

La durata della concessione è fissata in anni 20 (*venti*) con decorrenza dalla sottoscrizione della presente convenzione di affidamento.

## **ART. 3 – CANONE E MODALITA' DI CORRESPONSIONE**

Il corrispettivo annuo determinato in sede di gara è costituito da un'unica voce di "canone fisso" come di seguito esplicitato:

a) l'importo di €\_\_\_\_\_derivante dall'applicazione della percentuale di aumento offerta in sede di gara sull'importo a base d'asta relativo al canone fisso annuo per i primi tre anni pari a € 18.000,00, con l'espressa previsione di effettuare una rivalutazione annua sulla base degli indici ISTAT a decorrere dal secondo anno;

b) l'importo di €\_\_\_\_\_derivante dall'applicazione della percentuale di aumento offerta in sede di gara sull'importo a base d'asta relativo al canone fisso annuo a partire dal quarto anno in poi pari a €22.000,00 con l'espressa previsione di effettuare una rivalutazione annua sulla base degli indici ISTAT a decorrere dal quinto anno.

Il corrispettivo annuo sarà così corrisposto con le seguenti modalità: dovrà essere versato al Comune entro e non oltre sessanta giorni dall'inizio dell'anno contrattuale. Per il primo anno tale quota dovrà essere versata prima della sottoscrizione della convenzione di affidamento dell'immobile;

#### **ART. 4 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario s'impegna a:

1. utilizzare il complesso immobiliare ad esclusivo fine di attività culturali e turistico-ricettive e servizi annessi (ristorazione, albergo, tempo libero, attività congressuali, ecc.);
2. provvedere al completo arredo del Ex Convento, nonché alla fornitura di tutto quanto necessario per la completa funzionalità dello stesso ai fini del suo utilizzo.

Il concessionario dovrà inoltre sottoscrivere la convenzione di affidamento entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

#### **ART. 5 – OBBLIGHI ACCESSORI**

Il Concessionario si obbliga a mantenere nei locali il massimo ordine e la più scrupolosa pulizia, impedendo con ogni accorgimento che i locali stessi emanino esalazioni sgradevoli o nocive. Il carico e lo scarico di merci o altro dovranno essere effettuati in modo da non arrecare danno alle strutture.

Il concessionario sarà tenuto a vigilare sull'osservanza da parte di tutti gli utenti delle norme vigenti in materia di sicurezza e igiene nonché in materia della salvaguardia degli edifici di interesse storico-architettonico.

Il concessionario sarà tenuto a rispettare ed applicare, nei confronti del personale impiegato e/o in collaborazione, il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalle vigenti norme in materia. Per il personale eventualmente impegnato come volontariato, il concessionario si impegna a contrarre apposita polizza assicurativa con massimali adeguati per i danni che possono derivare al personale stesso, durante l'attività di cui sopra e che il personale può causare ai fruitori, esonerando il concedente da ogni responsabilità al riguardo.

E' a carico del concessionario la responsabilità derivante dai rapporti con il personale dipendente.

#### **ART. 6 – INTERVENTI DA ESEGUIRE E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

Il concessionario ha l'obbligo di effettuare a proprie spese tutte le opere di manutenzione ordinaria, per conservare l'Ex Complesso in buono stato di efficienza nonché idoneo all'uso convenuto (attività culturali e turistico-ricettive), per tutta la durata del contratto fino alla consegna all'Amministrazione Comunale.

La manutenzione straordinaria è a carico del Concessionario, senza onere alcuno per il concedente e

senza pretendere indennità o rimborsi nel corso del rapporto di concessione o al termine dello stesso.

Nel corso di validità della convenzione il Concessionario, senza nulla pretendere a titolo di rimborso delle spese sostenute, può realizzare, previa autorizzazioni dell'Amministrazione comunale, ulteriori opere migliorative e di manutenzione straordinaria.

#### **ART. 7 – STATO DELL'IMMOBILE -RESPONSABILITÀ A CARICO DEL CONCESSIONARIO – GARANZIE**

Il Concessionario dichiara di accettare il complesso immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e risultante dal verbale di presa in consegna; al riguardo dichiara di essere consapevole del fatto che i beni mobili attualmente presenti e la struttura temporanea -che ha originato il vano chiuso attualmente esistente nel locale ristorante- sono di proprietà del precedente concessionario del comune. Al fine di usufruire della struttura provvisoria realizzata nel vano ristorante e dei beni mobili ed arredi attualmente presenti, dovrà farsi riferimento esclusivamente al precedente concessionario, con il quale eventualmente stabilire le modalità economiche e tecniche per acquisire la proprietà e l'utilizzo di detti beni mobili, senza nulla a pretendere nei confronti del comune il quale, si è detto, concede la struttura libera da detti beni mobili e libera dalla struttura a veranda realizzata.

Il Concessionario risponde dei danni da chiunque causati all'immobile, impianti, attrezzature e arredi.

Ogni responsabilità connessa e dipendente dall'uso e dalla gestione del complesso immobiliare nonché dallo svolgimento delle attività ad esso inerenti, viene assunta per intero ed esclusivamente dal Concessionario sollevandone completamente l'Amministrazione comunale.

Il Concessionario solleva altresì l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità in ordine ad eventuali danni a persone e/o cose che si dovessero verificare.

#### **ART. 8 - MODALITÀ DI UTILIZZO**

Il Concessionario si impegna a usare l'immobile e a gestirlo secondo le modalità previste nel progetto presentato ai fini dell'aggiudicazione.

Il Concessionario dovrà gestire l'attività nel pieno rispetto di tutte le norme in vigore, nonché di tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene e salute pubblica e dell'ordine pubblico nonché con l'osservanza delle ordinanze che il sindaco o altre autorità competenti possono emanare nelle materie indicate.

#### **ART. 9 – DIVIETO DI MODIFICHE EDILIZIE- AUTORIZZAZIONI**

È proibito al concessionario, senza aver prima conseguito le eventuali prescritte autorizzazioni o concessioni comunali o da enti diversi, di far eseguire mutamenti edilizi nei locali e negli impianti in essi esistenti.

## **ART. 10 - INIZIO ATTIVITÀ DI GESTIONE**

Il Concessionario potrà dare inizio alla propria attività previo provvedimento di autorizzazione, ove previsto dalla vigente normativa, o previa comunicazione di inizio attività. Gli eventuali oneri economici e/o professionali finalizzati all'ottenimento delle predette sono a carico del concessionario stesso.

## **ART. 11 - CAUZIONE DEFINITIVA ED ASSICURAZIONE**

A garanzia degli impegni assunti con la presente convenzione o previsti negli atti da questa richiamata, il concessionario ha prestato apposita garanzia fidejussoria (cauzione definitiva) mediante polizza fidejussoria numero \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rilasciata dalla \_\_\_\_\_, per l'importo di € \_\_\_\_\_ pari al 10% del valore di aggiudicazione, a garanzia degli oneri derivanti dal mancato o inesatto adempimento contrattuale.

Si da atto che il Concessionario ha inoltre stipulato idonea polizza assicurativa di responsabilità civile per danni a persone o cose, derivanti dall'esecuzione della Convenzione, per un massimale pari ad € 1.000.000,00 (*diconsi Euro unmilione/00*) mediante polizza fidejussoria numero \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rilasciata dalla \_\_\_\_\_.

La cauzione definitiva dovrà coprire l'intero periodo della convenzione e sarà svincolata alla scadenza della Convenzione, entro i 90 (*novanta*) giorni successivi al verbale di riconsegna dei beni oggetto della medesima.

## **ART. 12 - DIVIETO DI CESSIONE DELLA CONCESSIONE**

E' vietata la cessione, anche parziale, della presente convenzione.

La cessione si configura anche nel caso in cui il soggetto concessionario venga incorporato in altra azienda, nel caso di cessione d'azienda o di ramo d'azienda e negli altri casi in cui il soggetto concessionario sia oggetto di atti di trasformazione a seguito dei quali perde la propria identità giuridica.

## **ART. 13 – PENALI**

Sono previste le seguenti penali:

- *mancato rispetto del termine previsto per la sottoscrizione della convenzione*: per i primi 15 giorni di ritardo Euro 40,00 al giorno; per gli ulteriori 15 giorni Euro 70,00 al giorno; oltre il 30 giorno Euro 150,00 al giorno (le penali sono cumulabili) con la facoltà esplicita per l'Amministrazione di dichiarare la risoluzione della concessione ai sensi del successivo articolo restando salva la facoltà di incassare la fidejussione relativa alla cauzione definitiva;

- *mancato rispetto nella riconsegna dell'immobile*: per i primi 15 giorni di ritardo Euro 150,00 al giorno; per gli ulteriori 15 giorni Euro 370,00 al giorno; oltre il 30 giorno Euro 550,00 al giorno (le

penali sono cumulabili) restando salva la facoltà di incassare la fidejussione relativa alla cauzione definitiva;

- mancato rispetto dei termini di pagamento del canone: per i primi 15 giorni di ritardo Euro 100,00 al giorno; per gli ulteriori 15 giorni Euro 200,00 al giorno; oltre il 30 giorno Euro 400,00 al giorno (le penali sono cumulabili), restando salva la facoltà di incassare la fidejussione relativa alla cauzione definitiva.

#### **ART. 14 – CESSAZIONE - REVOCA –RISOLUZIONE**

Oltre che per scadenza naturale, la convenzione può cessare per revoca o risoluzione per inadempimento.

La concessione può essere revocata per gravi motivi di ordine pubblico.

La convenzione può essere risolta per inadempimento, previa diffida ad adempiere nei seguenti casi:

- a) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione, conduzione, gestione del complesso;
- b) chiusura ingiustificata o non autorizzata dell'attività;
- c) mancato rilascio delle autorizzazioni da parte degli organi competenti per cause e/o responsabilità imputabili al concessionario;
- d) uso del complesso immobiliare per attività diversa da quella convenuta (o da quelle ammesse) senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- e) cessione della convenzione;
- f) scioglimento della Società/associazione/cooperativa concessionaria o sua accertata procedura concorsuale in atto.

Cessata la concessione, il complesso immobiliare tornerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale nello stato di fatto in cui esso si trova, senza l'obbligo di indennizzo alcuno delle opere eventualmente realizzate dal concessionario.

#### **ART. 15 - ADEMPIMENTI IN MATERIA ANTIMAFIA**

Ai sensi del combinato disposto del decreto legislativo 8 agosto 1994, n. 490 e del D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252, si prende atto che, in relazione al soggetto concessionario, non risultano sussistere alcun impedimento all'assunzione del presente rapporto contrattuale ai sensi dell'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575, in base alla certificazione, recante la dicitura antimafia di cui all'articolo 9 del D.P.R. n. 252 del 1998, rilasciata in data \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_ dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di L'Aquila, ai sensi dell'articolo 6 del citato D.P.R..

#### **ART. 16 - RICONSEGNA**

L'atto della riconsegna all'Amministrazione Comunale del complesso immobiliare oggetto della concessione, deve avvenire entro il termine di scadenza fissata nella presente convenzione.

L'atto consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e stato di fatto dei beni concessi.

Salvo il normale deperimento dovuto all'uso corretto di cui alla presente convenzione, ogni danno accertato comporta per il concessionario l'obbligo del risarcimento dello stesso.

Alla riconsegna del complesso monumentale non sarà riconosciuto alcun onere al concessionario per i lavori eseguiti e/o le migliorie apportate.

Per quanto riguarda gli arredi e/o suppellettili, ove l'Amministrazione volesse acquisirli al proprio patrimonio, il loro valore sarà accertato sulla base degli usuali criteri di stima di comune accordo tra le parti.

#### **ART. 17 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese, comprese quelle relative alla pubblicità del bando, imposte tasse, e diritti dipendenti dalla stipulazione della convenzione, nessuna esclusa, saranno per intero a carico del concessionario.

Le spese di contratto e la sua registrazione saranno a carico del concessionario.

Sono altresì a carico del concessionario tutti i tributi comunali previsti dalla legge.

#### **ART. 18 - CONTROVERSIE**

La competenza per eventuali controversie inerenti e dipendenti dall'esecuzione della presente convenzione è rimessa ad un collegio arbitrale composto di tre membri di cui due nominati da ciascuna delle parti ed uno dal Presidente del Tribunale di L'Aquila.

#### **ART. 19 - DISPOSIZIONI FINALI**

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di svolgere ispezioni direttamente o indirettamente a mezzo di propri tecnici per accertarsi dell'osservanza da parte del concessionario degli obblighi di cui alla presente convenzione.

Alla cessazione, per qualsiasi motivo, della presente convenzione il Concessionario dovrà lasciare libero il Complesso immobiliare da persone e cose, salvo quanto previsto al precedente art. 14, entro 30 (trenta) giorni dalla data di cessazione.

Per tutto quanto non contemplato nella presente convenzione si rinvia alle leggi e ai regolamenti vigenti.

E richiesto, io Ufficiale rogante, ho ricevuto quest'atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che a mia richiesta lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione lo sottoscrivono.

Fatto in unico originale, letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Barisciano

Per il Concessionario

Firma per accettazione del Legale Rappresentante

Geom. Giampiero Sigismondi

Signor \_\_\_\_\_

Il Segretario comunale  
Dott.ssa Anna Lucia Mascioletti

A norma e per gli effetti dell'art. 1341 cod. civ. il Concessionario dichiara di avere preso completa visione delle seguenti clausole:

art. 4 "Obblighi del concessionario"

art. 13 "Penali"

art. 14 "Cessazione – revoca – risoluzione"

art 16 "Riconsegna"

Il Concessionario

Signor \_\_\_\_\_