



COMUNE DI PONTBOSET

SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE

PER LA GESTIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA CHE COMPRENDE
ANCHE L'OSTELLO PER LA GIOVENTU' COMUNALE "LOU CRÉTON DU
LUI" IN LOCALITÀ PONT BOZET PER LA DURATA DI ANNI 5+5.

(FG. 7, NUM. 471, SUB. 3)

(ARTICOLI 176 E SEGUENTI DEL D.LGS. 31 MARZO 2023, N. 36)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, presso la sede del Comune di Pontboset, avanti a me _____, Segretario comunale del Comune di Pontboset, autorizzato a rogare i contratti in forma pubblica amministrativa ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267,

SONO COMPARSI

Il Comune di Pontboset, C.F. _____, rappresentato dal Responsabile del Servizio _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso il Comune di Pontboset, il quale interviene esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione comunale, di seguito denominato "Concedente";

e

_____, con sede legale in _____, C.F./P.IVA _____, rappresentata da _____, nato a _____ il _____, in qualità di _____, di seguito denominato "Concessionario".

I comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario rogante sono certo,

PREMETTONO CHE

- con deliberazione della Giunta comunale n. ____ del _____ è stato approvato il progetto di concessione del servizio di gestione della struttura ricettiva comunale denominata "Lou Créton du Lui", ai sensi degli articoli 176 e seguenti del D.Lgs. 36/2023;
- il progetto di concessione è composto dalla Relazione illustrativa, dal Capitolato Speciale, dal Piano Economico-Finanziario predisposto dalla Stazione Appaltante, dalla Matrice dei rischi, dallo Schema di contratto e dagli ulteriori allegati tecnici;
- con determinazione del Responsabile del Servizio n. ____ del _____ è stata indetta la procedura di affidamento della concessione;
- la procedura di gara è stata espletata dalla Centrale Unica di Committenza _____;
- con determinazione n. ____ del _____ la concessione è stata aggiudicata definitivamente al Concessionario;
- sono state effettuate con esito positivo le verifiche sul possesso dei requisiti di ordine generale e speciale previsti dal D.Lgs. 36/2023;
- il Concessionario ha costituito la garanzia definitiva prevista dal Capitolato Speciale;
- il Concessionario dichiara di conoscere integralmente il contenuto del progetto di concessione e di accettarne senza riserva alcuna tutte le condizioni.

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue.

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Premesse e allegati

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Costituiscono altresì parte integrante del contratto, ancorché non materialmente allegati, tutti gli atti della procedura di affidamento, ed in particolare:

- a) il Capitolato Speciale di Concessione;
- b) il Piano Economico-Finanziario predisposto dalla Stazione Appaltante;
- c) la Relazione illustrativa del progetto di concessione;
- d) la Matrice dei rischi;
- e) il Disciplinare di gara;
- f) l'offerta tecnica presentata dal Concessionario;
- g) l'offerta economica presentata dal Concessionario;
- h) il verbale di consegna dell'immobile;
- i) l'inventario dei beni mobili ed immobili;
- j) ogni altro elaborato progettuale richiamato negli atti di gara.

In caso di contrasto tra il presente contratto e gli allegati prevalgono, nell'ordine:

- il presente contratto;
- il Capitolato Speciale;
- l'offerta tecnica;
- il Piano Economico-Finanziario;
- gli ulteriori allegati di gara.

Articolo 2 - Oggetto della concessione

Il Comune di Pontboset affida in concessione al Concessionario, che accetta, la gestione unitaria della struttura ricettiva comunale denominata "Lou Créton du Lui", sita in Località Pont-Bozet n. 31, comprendente:

- la struttura destinata ad Ostello della Gioventù;
- il posto tappa escursionistico (Dortoir);
- il locale seminterrato destinato ad attività di valorizzazione turistico-ricettiva;
- le aree comuni;
- le pertinenze;

- gli impianti;
- gli arredi e le attrezzature risultanti dall'inventario allegato.

La concessione comprende la gestione economica e funzionale dell'intero complesso immobiliare, secondo quanto previsto dal presente contratto, dal Capitolato Speciale e dalla normativa vigente.

La gestione dovrà essere svolta nel rispetto della disciplina regionale vigente in materia di strutture ricettive extralberghiere, di somministrazione di alimenti e bevande, di sicurezza, igiene, prevenzione incendi, tutela ambientale e di ogni altra disposizione applicabile.

Articolo 3 - Finalità della concessione

La presente concessione è finalizzata al perseguimento di finalità di interesse pubblico, mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale e lo sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva del territorio.

In particolare il Concessionario si impegna a garantire:

- il mantenimento della destinazione turistico-ricettiva della struttura;
- la disponibilità di almeno 25 posti letto;
- l'apertura minima della struttura dal 1° giugno al 30 settembre di ogni anno;
- il servizio di pernottamento e di prima colazione;
- il servizio di accoglienza ed informazione turistica;
- la valorizzazione del territorio comunale attraverso attività di promozione turistica, culturale ed enogastronomica.

La gestione dovrà essere improntata a criteri di efficienza, qualità del servizio, sostenibilità economica ed ambientale, perseguendo l'obiettivo di incrementare la fruizione della struttura e di favorire lo sviluppo turistico del Comune di Pontboset.

Articolo 4 - Durata della concessione

La concessione ha durata di cinque (5) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dell'immobile.

Alla scadenza naturale, il Comune potrà disporre il rinnovo della concessione per un ulteriore periodo massimo di cinque (5) anni, esclusivamente qualora ricorrano i presupposti previsti dalla normativa vigente e previa positiva valutazione dell'interesse pubblico, del corretto adempimento degli obblighi contrattuali e della convenienza economica.

Il rinnovo non costituisce diritto del Concessionario e richiede apposito provvedimento espresso dell'Amministrazione comunale.

È escluso qualsiasi rinnovo tacito.

Articolo 5 - Natura della concessione e rischio operativo

Le Parti danno atto che il presente affidamento costituisce concessione di servizi ai sensi degli articoli 176 e seguenti del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36.

Il Concessionario assume integralmente il rischio operativo della gestione, comprendente il rischio della domanda e il rischio dell'offerta, connessi all'esercizio dell'attività economica oggetto della concessione.

Il Piano Economico-Finanziario predisposto dalla Stazione Appaltante costituisce esclusivamente una simulazione economica elaborata ai fini della verifica della sostenibilità della concessione e non rappresenta garanzia di ricavi né attribuisce al Concessionario alcun diritto al mantenimento delle condizioni economiche ipotizzate.

Restano integralmente a carico del Concessionario le variazioni dei ricavi, dei costi di gestione, dell'andamento della domanda, dell'organizzazione del servizio e degli ulteriori elementi riconducibili al normale rischio imprenditoriale, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di riequilibrio economico-finanziario delle concessioni.

TITOLO II

GESTIONE DEL SERVIZIO

Articolo 6 - Servizi obbligatori

Il Concessionario è tenuto ad assicurare, per tutta la durata della concessione, la gestione continuativa della struttura ricettiva nel rispetto del presente contratto, del Capitolato Speciale e della normativa vigente.

Costituiscono servizi minimi obbligatori:

- a) la gestione della struttura quale Ostello della Gioventù e Posto Tappa Escursionistico (Dortoir), secondo la normativa regionale vigente;
- b) il mantenimento della capacità ricettiva autorizzata di almeno 25 posti letto;
- c) il servizio di pernottamento;
- d) il servizio di prenotazione e accoglienza degli ospiti;
- e) il servizio di informazione turistica;
- f) il servizio di pulizia giornaliera delle camere e delle parti comuni durante i periodi di apertura;
- g) la fornitura della biancheria da letto e da bagno;
- h) il servizio di prima colazione agli ospiti della struttura;
- i) il mantenimento in perfetto stato di efficienza degli arredi, delle attrezzature e degli impianti affidati.

Il Concessionario dovrà garantire che tutti i servizi siano erogati nel rispetto dei principi di continuità, regolarità, imparzialità, qualità e sicurezza.

Articolo 7 - Periodo minimo di apertura

Il Concessionario dovrà garantire l'apertura della struttura ricettiva dal 1° giugno al 30 settembre di ogni anno.

Durante tale periodo dovranno essere garantiti tutti i servizi obbligatori previsti dal presente contratto.

Resta salva la facoltà del Concessionario di ampliare i periodi di apertura della struttura, previa semplice comunicazione al Comune.

L'eventuale ampliamento del periodo di apertura non comporta alcun diritto a compensi, contributi o riequilibri economici.

Articolo 8 - Servizi complementari

Al fine di favorire la sostenibilità economica della concessione e la valorizzazione del patrimonio comunale, il Concessionario ha facoltà, senza che ciò costituisca obbligo contrattuale, di esercitare:

- attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- servizio bar;
- servizio ristorante;
- wine bar;
- vineria;
- degustazioni di prodotti tipici;
- eventi culturali;
- manifestazioni enogastronomiche;
- iniziative di promozione del territorio;
- ulteriori attività compatibili con la destinazione turistico-ricettiva della struttura.

Tali attività dovranno essere svolte nel rispetto della normativa vigente e previa acquisizione dei prescritti titoli abilitativi.

I relativi ricavi spettano integralmente al Concessionario e costituiscono componente del rischio operativo assunto con la presente concessione.

Articolo 9 - Locale seminterrato

Il locale seminterrato costituisce parte integrante della concessione.

Al fine di valorizzare il patrimonio comunale recentemente riqualificato e di ampliare l'offerta turistico-ricettiva del territorio, il Concessionario è tenuto a garantirne l'apertura al pubblico per almeno due mesi complessivi ogni anno, ricompresi nel periodo 1° giugno – 30 settembre.

Il locale potrà essere destinato, a titolo esemplificativo:

- a vineria;
- ad enoteca;
- a wine bar;
- a locale per aperitivi;
- a punto degustazione di prodotti tipici;
- ad attività culturali;
- ad eventi;
- ad esposizioni;
- ad iniziative di valorizzazione del territorio;
- ad ulteriori attività compatibili con la destinazione dell'immobile.

Il Concessionario mantiene piena autonomia organizzativa nella scelta delle attività da svolgere.

L'obbligo previsto dal presente articolo si intende assolto qualora il locale risulti effettivamente aperto al pubblico per almeno due mesi complessivi ogni anno.

Articolo 10 - Utilizzo del locale da parte del Comune

Il Comune mantiene la facoltà di utilizzare gratuitamente il locale seminterrato per lo svolgimento di iniziative istituzionali, culturali o di promozione del territorio.

L'utilizzo potrà avvenire per un massimo di dieci giornate annue, previa comunicazione al Concessionario con almeno quindici giorni di preavviso.

Tale facoltà non potrà essere esercitata nel periodo compreso tra il 1° giugno ed il 30 settembre, salvo diverso accordo con il Concessionario.

L'utilizzo comunale dovrà comunque essere organizzato in modo da arrecare il minor pregiudizio possibile all'attività del Concessionario.

Articolo 11 - Standard qualitativi del servizio

Il Concessionario dovrà garantire elevati standard qualitativi nella gestione della struttura.

In particolare dovrà assicurare:

- pulizia quotidiana degli ambienti;
- efficienza degli impianti;
- tempestività nell'accoglienza degli ospiti;
- adeguata informazione turistica;
- cura degli spazi comuni;
- decoro della struttura;
- disponibilità di personale adeguatamente formato.

Il Comune potrà effettuare verifiche periodiche sulla qualità del servizio anche mediante sopralluoghi, controlli documentali, raccolta di segnalazioni degli utenti e questionari di soddisfazione.

Articolo 12 - Promozione turistica

Il Concessionario si impegna a collaborare con il Comune nella promozione turistica del territorio.

A tal fine dovrà:

- promuovere la struttura mediante strumenti informatici e piattaforme di prenotazione;
- collaborare con gli operatori turistici locali;
- valorizzare i prodotti tipici valdostani;
- favorire la conoscenza della rete sentieristica e del patrimonio naturalistico del Comune;
- partecipare, ove richiesto, ad iniziative di promozione organizzate dal Comune.

L'utilizzo dello stemma comunale e di eventuali loghi istituzionali dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione.

Articolo 13 - Gestione del personale

Il Concessionario organizza autonomamente il personale necessario allo svolgimento del servizio.

Tutti gli oneri retributivi, contributivi, previdenziali, assicurativi e fiscali restano esclusivamente a carico del Concessionario.

Il personale dovrà essere assunto nel rispetto della normativa vigente e dei contratti collettivi nazionali di lavoro applicabili.

Il Comune rimane completamente estraneo ai rapporti intercorrenti tra il Concessionario ed il personale impiegato.

Articolo 14 - Obblighi gestionali

Il Concessionario si impegna inoltre a:

- custodire diligentemente l'immobile;
- utilizzare i beni esclusivamente per le finalità della concessione;
- mantenere il decoro dell'intero complesso;
- rispettare tutte le norme igienico-sanitarie;
- rispettare la normativa antincendio;
- rispettare la normativa sulla sicurezza dei lavoratori;
- rispettare la normativa sulla privacy;
- ottenere e mantenere tutte le autorizzazioni necessarie allo svolgimento delle attività.

Il Concessionario risponde direttamente di ogni danno arrecato ai beni comunali o a terzi nello svolgimento della gestione.

TITOLO III

DISCIPLINA ECONOMICA DELLA CONCESSIONE

Articolo 15 - Canone concessorio

Il Concessionario corrisponderà al Comune di Pontboset il canone annuo risultante dall'offerta economica presentata in sede di gara, comunque non inferiore all'importo posto a base di gara.

Il canone annuo posto a base della concessione è determinato in € 7.200,00 (euro settemiladuecento/00), oltre IVA se dovuta.

Il pagamento dovrà avvenire in quattro rate trimestrali anticipate entro il giorno 10 dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre di ciascun anno.

Per il primo anno il canone sarà proporzionato alla data di effettiva consegna dell'immobile.

Il ritardato pagamento comporta l'applicazione degli interessi moratori nella misura prevista dal D.Lgs. n. 231/2002, fatto salvo il diritto del Comune di applicare le ulteriori penali previste dal presente contratto.

Articolo 16 - Aggiornamento del canone

A decorrere dal secondo anno di gestione il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT FOI (Famiglie di Operai e Impiegati), riferita al mese precedente la ricorrenza annuale del contratto.

Qualora l'indice ISTAT venga sostituito o cessato, sarà applicato l'indice equivalente individuato dalla normativa vigente.

L'aggiornamento opera automaticamente senza necessità di specifica richiesta.

Articolo 17 - Piano Economico Finanziario

Il Piano Economico Finanziario predisposto dalla Stazione Appaltante costituisce allegato integrante del presente contratto.

Le Parti riconoscono espressamente che tale Piano:

- costituisce esclusivamente una simulazione economica predisposta ai fini della procedura di gara;
- è stato elaborato utilizzando criteri prudenziali;
- non costituisce garanzia di ricavi;
- non attribuisce al Concessionario alcun diritto al mantenimento dei risultati economici ipotizzati;
- rappresenta esclusivamente lo strumento di verifica della sostenibilità economico-finanziaria della concessione.

Il Concessionario dichiara di aver preso piena conoscenza del Piano Economico Finanziario e di ritenerlo coerente con il rischio imprenditoriale assunto.

Articolo 18 - Rischio operativo

Le Parti danno atto che il presente contratto costituisce concessione di servizi ai sensi degli articoli 176 e seguenti del D.Lgs. 36/2023.

Il rischio operativo della concessione rimane integralmente trasferito al Concessionario.

Sono posti a carico del Concessionario, a titolo esemplificativo:

- il rischio della domanda;
- il rischio commerciale;
- il rischio gestionale;
- il rischio derivante dalla variazione dei costi del personale;
- il rischio derivante dall'aumento dei costi energetici;
- il rischio derivante dalla diminuzione delle presenze turistiche;
- il rischio derivante dalle variazioni dei prezzi di mercato;
- il rischio relativo alla promozione della struttura;
- il rischio connesso all'organizzazione del servizio.

Il Comune non garantisce alcun livello minimo di ricavi né risultati economici della gestione.

Articolo 19 - Riequilibrio economico-finanziario

Il riequilibrio economico-finanziario della concessione potrà essere richiesto esclusivamente nei casi previsti dal D.Lgs. 36/2023.

Non costituiscono presupposto per il riequilibrio:

- andamento negativo della domanda;
- diminuzione del numero degli utenti;
- aumento dei costi di gestione;
- incremento del costo del personale;
- aumento dei costi energetici;
- inflazione;
- minore redditività della gestione;
- errata valutazione imprenditoriale.

Qualora si verifichino eventi straordinari e imprevedibili non riconducibili al normale rischio operativo assunto dal Concessionario, le Parti procederanno ad una verifica congiunta dell'equilibrio economico-finanziario secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Articolo 20 - Interventi del Comune sull'immobile

Qualora il Comune disponga lavori di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico o altri interventi pubblici che comportino una limitazione significativa dell'utilizzo della struttura per un periodo superiore a trenta giorni consecutivi, il Concessionario potrà presentare istanza motivata di verifica dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

L'istanza dovrà essere accompagnata da:

- relazione illustrativa;
- documentazione contabile;
- dimostrazione analitica del pregiudizio economico subito;
- proposta di eventuali misure compensative.

Il Comune procederà all'istruttoria entro novanta giorni.

L'eventuale riconoscimento di misure di riequilibrio resta subordinato all'effettiva dimostrazione dello squilibrio economico-finanziario direttamente imputabile agli interventi eseguiti dall'Amministrazione.

È escluso qualsiasi diritto automatico ad indennizzi o risarcimenti.

Articolo 21 - Garanzia definitiva

Prima della stipula del contratto il Concessionario costituisce la garanzia definitiva prevista dall'articolo 117 del D.Lgs. 36/2023.

La garanzia assicura il corretto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali.

Il Comune potrà escutere totalmente o parzialmente la garanzia nei casi di inadempimento del Concessionario.

L'escussione della garanzia non preclude il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Articolo 22 - Polizze assicurative

Il Concessionario è tenuto a stipulare e mantenere efficaci per tutta la durata della concessione le seguenti coperture assicurative:

- responsabilità civile verso terzi (RCT);
- responsabilità civile verso prestatori di lavoro (RCO);
- incendio e rischi accessori;
- danni agli immobili in concessione;
- responsabilità derivante dall'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ove esercitata;
- ogni ulteriore copertura prevista dalla normativa vigente.

Le polizze dovranno prevedere il Comune quale soggetto assicurato o beneficiario nei casi previsti dalla legge.

Copia delle polizze dovrà essere trasmessa al Comune prima dell'avvio della gestione e ad ogni rinnovo.

Articolo 23 - Spese di gestione

Sono integralmente a carico del Concessionario:

- le utenze;
- la TARI e gli altri tributi dovuti per legge;
- le spese di pulizia;
- le manutenzioni ordinarie;
- il materiale di consumo;
- gli arredi di sostituzione;
- le autorizzazioni amministrative;
- gli oneri fiscali;
- gli oneri previdenziali e assicurativi;
- ogni altra spesa connessa all'esercizio dell'attività.

Restano a carico del Comune esclusivamente le manutenzioni straordinarie non derivanti da cattiva manutenzione o uso improprio della struttura.

Articolo 24 - Migliorie e investimenti

Il Concessionario potrà eseguire interventi migliorativi sull'immobile esclusivamente previa autorizzazione scritta del Comune.

Le migliorie autorizzate entreranno automaticamente a far parte del patrimonio comunale alla cessazione della concessione, senza diritto ad alcun indennizzo, salvo diverso accordo espressamente approvato dall'Amministrazione.

Gli investimenti effettuati dal Concessionario sono assunti nell'ambito del normale rischio imprenditoriale della gestione e non costituiscono titolo per la modifica del canone o per il riconoscimento di compensazioni economiche.

Articolo 25 - Tracciabilità dei flussi finanziari

Il Concessionario assume tutti gli obblighi previsti dalla legge 13 agosto 2010, n. 136 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari.

A tal fine comunica al Comune gli estremi identificativi del conto corrente dedicato, nonché le generalità delle persone autorizzate ad operare sul medesimo.

L'inosservanza degli obblighi di tracciabilità costituisce causa di risoluzione del contratto nei casi previsti dalla normativa vigente.