

SCRITTURA PRIVATA PER LA CONCESSIONE DELL'OSTELLO PER LA GIOVENTU' SITO IN LOCALITA'
MANAROLA COMUNE DI RIOMAGGIORE

Riomaggiore, addì 07.05.2012

Con la presente scrittura privata da valere in ogni miglior modo di ragione e di legge tra:

il Comune di Riomaggiore (CF00215200114), rappresentato dal Sindaco pro tempore, dottoressa Franca Cantrigliani, domiciliata per la carica in Riomaggiore, via Telemaco Signorini, n. 18, presso il Palazzo Comunale, di seguito detto "Comune"

e

il sig. Gian Marco Salvia, nato in La Spezia il 07.05.1963 e residente in Sarzana, via Fontana Nera n.96, qui presente in qualità di legale rappresentante della Cooperativa Il Portoro, concessionaria, con sede in Porto Venere, Via Garibaldi n.162 B, (c.f. 01234390118) di seguito detta "Affidataria"

per la concessione della struttura sita in Via Riccobaldi, località Manarola da destinare ad Ostello per la Gioventù e locale per la somministrazione di alimenti e bevande per una periodo di 6 anni dalla sottoscrizione della presente. Al termine di tale periodo (6 anni), la convenzione cesserà la propria efficacia, senza bisogno di alcun preavviso.

Tutto ciò premesso, si conviene quanto segue:

1) Il Comune di Riomaggiore affida alla cooperativa Il Portoro, con sede in Porto Venere, via Garibaldi 162 B, di seguito nominata Affidataria, la gestione dell'attività di ostello a 48 posti letto completa di mensa e cucina e degli arredi strumentali e necessari per il corretto svolgimento della stessa. Detto affidamento avviene conformemente a quanto previsto nella determinazione di aggiudicazione, per il corrispettivo di € 60.000,00 (dicesi sessantamila euro) oltre IVA di legge. Detto canone, a valere dal secondo anno dalla data odierna, verrà aggiornato mediante applicazione dell'indice ISTAT FOI nella misura del 75%.

2) A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte, nonché del risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, l'Affidatario ha costituito presso Milano Assicurazioni la fidejussione numero 2083500255951 del 03.05.2012 per l'importo di € 60.000,00 pari ad una annualità del canone, prestata con espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 del codice civile ed in particolare a quella di cui al comma 2.

L'Affidatario si impegna a mantenere la cauzione definitiva nell'ammontare stabilito per tutta la durata del contratto. Essa pertanto va reintegrata a mano a mano che su di essa il Comune opera prelevamenti per fatti connessi con l'esecuzione del contratto. Ove ciò non avvenga entro il termine di quindici giorni dalla lettera di comunicazione inviata al riguardo dal Comune, quest'ultimo ha la facoltà di risolvere il contratto, con le conseguenze previste per i casi di risoluzione dal Capitolato di gara.

Il deposito cauzionale definitivo è svincolato e restituito al contraente soltanto dopo la conclusione del rapporto, dopo che sia stato accertato il regolare soddisfacimento degli obblighi contrattuali, salariali e previdenziali.

3) Con la sottoscrizione del presente atto l'Affidataria si impegna a gestirla esclusivamente come Ostello per la Gioventù, per lo svolgimento di attività organizzative, informative e promozionali relative all'ostello. Per ogni altra attività dovrà essere richiesta preventiva autorizzazione all'Amministrazione. Per quanto riguarda l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, che potrà essere esercitata soltanto in vigenza della presente convenzione, valgono le normative vigenti.

Manarola

Gian Marco Salvia

4) L'Affidataria dichiara di essere a conoscenza dell'intera normativa riguardante i requisiti di esercizio e strutturali degli ostelli, nonché di esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, degli obblighi previsti dal TULPS, e che si impegna a rispettarne tutte le prescrizioni e gli adempimenti da essi derivanti.

5) L'Affidataria dovrà assicurare alla clientela un servizio annuale, costante nella qualità e conforme agli standard europei. E' prevista la possibilità di chiusura dell'esercizio per un massimo di 90 gg. nell'arco di 12 mesi, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale e comunque nel solo nel periodo invernale, in tal caso, comunque, l'Affidataria garantisce la sorveglianza e la custodia della struttura.

6) L'attività di gestione verrà esercitata secondo le proposte presentate a corredo dell'offerta e che qui si richiamano integralmente e che fanno parte integrante del presente atto, anche qualora non allegate.

7) L'Affidataria si impegna:

a) ad ospitare presso la struttura persone maggiorenni o, in caso di minori, accompagnati da un genitore o da chi ne fa le veci;

b) ad offrire servizio di pernottamento e prima colazione, provvedere alla pulizia dei locali, cambio e lavaggio biancheria;

c) ad impiegare personale che conosca più lingue straniere;

d) a praticare tariffe in linea con gli standard nazionali, sentito il competente ufficio dell'Amministrazione Comunale, e comunque comprensive di fornitura lenzuola e prima colazione;

e) a mettere a disposizione degli ospiti in transito tutti i posti letto della struttura, consentendo la presenza di maschi e femmine nella stessa stanza.

f) a garantire la custodia della struttura e la reperibilità del responsabile 24 ore al giorno per la durata della convenzione.

8) Sono a carico dell'Affidataria le spese relative all'energia elettrica, acqua, riscaldamento, rifiuti, telefono, sfalcio dell'erba e qualsiasi spesa di gestione; pertanto le utenze dovranno essere intestate all'Affidataria a far data dalla sottoscrizione della presente convenzione, e comunque entro 30 gg dalla stipula della presente convenzione. L'avvenuta volturazione delle utenze dovrà essere comunicata all'Amministrazione a mezzo fax o posta ordinaria.

9) Sono a carico dell'Affidataria le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria, per tutta la durata della convenzione. Gli interventi possono essere intrapresi solo previa autorizzazione dell'amministrazione. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, l'Amministrazione affiancherà al direttore dei lavori individuato dall'Affidataria un proprio tecnico, che dovrà approvare gli interventi stessi. Inoltre, l'Affidataria si impegna a svolgere i lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile. Tali lavori consistono, in particolare, nella tinteggiatura delle pareti interne ed esterne. Se tali lavori non saranno terminati entro 12 mesi dall'affidamento, l'aggiudicazione verrà revocata. Le Parti danno congiuntamente atto che, in data odierna, la Cooperativa Portoro a r.l. ha prodotto una perizia tecnica, a firma del geom. Cesare Villa, con studio in La Spezia, via San Bartolomeo n.120, acquisita al prot. gen. del Comune di Riomaggiore al numero 6146, avente ad oggetto "Stato di consistenza dell'immobile adibito a centro turistico di accoglienza per la gioventù, sito in Manarola - Comune di Riomaggiore (SP).

Furphy

Gianluce Solie

10) Gli introiti derivanti dall'attività di ostello e da quella di somministrazione di alimenti e bevande ad esso collegata sono riscossi a cura e spese dell'Affidataria e sono di spettanza della medesima.

11) E' fatto divieto all'Affidataria di subconcedere in tutto o in parte la struttura, i posti letto o altri servizi fruibili, salva una preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

12) Il Comune di Riomaggiore non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda i rapporti di lavoro tra l'Affidataria ed i suoi dipendenti o prestatori d'opera o gestione delegata a privati o ad associazioni di volontariato o cooperative sociali. L'Affidataria è altresì responsabile dell'osservanza di tutte le normative vigenti sulla disciplina dei rapporti di lavoro e tutela della salute e sicurezza dei lavoratori.

13) E' fatto obbligo all'Affidataria di stipulare apposita polizza assicurativa di importo adeguato (con massimale di 2.000.000,00 di euro), a copertura degli eventuali rischi derivanti da responsabilità civile verso gli ospiti e da eventuali danneggiamenti ai locali ed alle attrezzature (quest'ultima, con pagamento dell'indennizzo dietro semplice richiesta dell'avente diritto, entro 15 gg e con rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale).

14) L'Affidataria si impegna a segnalare ogni situazione o problema in cui l'intervento dell'Amministrazione possa essere necessario o utile; si impegna altresì a consentire periodiche ispezioni da parte dell'Amministrazione, al fine di verificare il buon mantenimento di arredi ed impianti e visionare registri o documenti ritenuti utili.

15) In caso di gravi inadempienze nella gestione dell'Ostello, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la risoluzione della presente convenzione, previa diffida ad adempiere nel termine di 30 gg, da comunicarsi a mezzo di raccomandata A.R. e fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno.

16) L'Affidataria deve provvedere ad ottenere le certificazioni relative agli impianti termico, elettrico, prevenzione incendi e alla Legge 626/94.

17) L'Affidataria potrà stipulare con l'Amministrazione, o con terzi indicati da quest'ultima, apposite convenzioni per la fruizione di servizi collaterali utili all'attività turistica, e speciali accordi di ospitalità a tariffe agevolate.

18) Alla consegna dell'immobile viene redatto un verbale di consegna, con l'indicazione della consistenza di beni mobili ed immobili, che dovranno essere riconsegnati integri alla scadenza della convenzione, tenuto conto del normale deperimento dovuto all'utilizzo e ad una corretta manutenzione. Al termine della convenzione non potrà essere chiesto al Comune alcun rimborso o compenso a titolo di miglioria.

19) Le Parti danno atto che al momento della sottoscrizione della presente scrittura privata pende un ricorso dinanzi al Tribunale Civile della Spezia promosso dalla Cooperativa Oasi, affinché venga accertato e dichiarato che il rapporto tra il Comune di Riomaggiore e la Cooperativa Oasi relativamente all'immobile sito in Manarola, via Riccobaldi n.21, consiste in una locazione di immobile ad uso commerciale di carattere alberghiero e per l'effetto dichiarare che la locazione ha decorrenza novennale più altri nove anni, ex art. 27 - 28 Legge 392/1978, a partire dal 2009, ovvero sia da quando l'immobile de quo è entrato ufficialmente a far parte del patrimonio disponibile del Comune di Riomaggiore; e in via subordinata venga dichiarato che la locazione ha decorrenza novennale, più altri nove anni a partire dal 05.01.1998 e in ogni caso venga rimborsata la somma di € 43.417,19 per spese di manutenzione straordinaria. Le Parti danno congiuntamente atto che, in merito, alla data odierna è in corso tra il Comune di Riomaggiore e la Cooperativa OASI a r.l. una trattativa con finalità transattiva, relativamente alle reciproche pretese

Giuliana Solina

consistenti: per la Cooperativa OASI a r.l. nel vedere riconosciuti i propri crediti, per i quali è stata chiesta l'insinuazione al passivo del dissesto; per il Comune a far cessare ogni gravame giudiziario ed extragiudiziario derivante dall'attività svolta e avente ad oggetto la concessione dell'Ostello della Gioventù in Manarola. Le Parti danno congiuntamente atto che, nel caso in cui la ricorrente dovesse vedere riconosciuta la propria pretesa, la Cooperativa Il Portoro non avrà nulla a richiedere al Comune, né come danno emergente, né come lucro cessante, né ad alcun altro titolo.

20) Le spese contrattuali e conseguenti sono a carico dell'Affidataria.

21) Per tutti gli effetti della presente l'Affidataria elegge domicilio nel Comune di Riomaggiore presso la struttura gestita, in Via Riccobaldi, Manarola- Riomaggiore.

22) Nel caso di mancato adempimento da parte dell'Affidataria dei propri obblighi contrattuali, Amministrazione Comunale potrà applicare una penale commisurata ad ogni inadempimento accertato fatto salvo il diritto di risarcimento dell'eventuale maggior danno, nonché il recesso e la risoluzione del contratto.

23) Il Comune di Riomaggiore si riserva la facoltà di risolvere immediatamente il rapporto contrattuale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cc., a tutto rischio dell'Affidataria, qualora si verificano inadempienze gravi ovvero ripetute, contestate più volte nel corso della gestione stessa, previa diffida ad adempiere nel termine di 30 giorni da comunicarsi a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno.

Parimenti d'Affidataria potrà richiedere la risoluzione o la sospensione dell'affidamento in caso di inadempienza dell'Amministrazione Comunale circa gli obblighi che le competono.

24) L'Affidataria dà atto di essere a conoscenza del fatto che, avendo il Comune di Riomaggiore dichiarato il proprio dissesto con deliberazione consiliare n.9 del 23.07.2011, esecutiva ai sensi di legge, l'Amministrazione Comunale potrebbe determinarsi a procedere ad alienazione del bene immobile di cui alla presente scrittura privata, in quanto inserito nel patrimonio disponibile del Comune e quindi iscrivibile nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare, di cui all'art.58, co.1, della L.133/2008, per gli anni 2011 e segg.. L'Amministrazione Comunale, nel caso in cui si determini all'alienazione, si impegna nei confronti dell'Affidataria ad inserire nell'avviso / bando di incanto l'informazione relativa alla sussistenza della concessione di cui al presente atto, evidenziandone la durata e la costituzione, in favore dell'Affidataria, di un diritto di prelazione alle condizioni risultanti in esito all'asta. Detta prelazione si costituisce alla firma della presente scrittura privata.

25) La definizione delle controversie tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto aggiudicatario che possano insorgere in relazione al presente contratto, comprese quelle inerenti la validità del medesimo, la sua interpretazione, esecuzione e risoluzione è demandata alla giurisdizione ordinaria. Il Foro competente è quello di La Spezia.

26) tutte le spese conseguenti e/o derivanti dalla sottoscrizione del presente atto devono intendersi poste a carico del Concessionario, ivi inclusi gli eventuali costi di registrazione. Il presente atto deve intendersi soggetto a registrazione solo in caso d'uso, su eventuale determinazione di una delle parti.

27) Per tutto quanto non espressamente previsto in tale scrittura privata si rinvia al capitolato speciale

Riomaggiore, lì 07.05.2012

Giovanna Solera
Per C/ C S.

Per il Comune di Riomaggiore

Il Sindaco Franca Cantrigliani

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Franca Cantrigliani', written over a horizontal line.

Perla Cooperativa Il Portoro

Sig. Gian Marco Salvia

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gian Marco Salvia', written over a horizontal line.

