



# Comune di Vetto

## Provincia di Reggio Emilia

Piazza Caduti di Legoreccio, 1 - 42020 Vetto (RE)  
☎ Tel. 0522/815.221-22 ☎ Telefax 0522/815.694

### **CONVENZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE GRATUITA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ED AREE ESTERNE FACENTI PARTE DEL COMPLESSO DI CROVARA PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITA' INERENTI LO SVILUPPO DELL'AGRICOLTURA E LA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE DEL SITO SIC DELLA VALLE DEL TASSARO E DELLA RICETTIVITA' TURISTICA ED ESCURSIONISTICA LEGATA AL TERRITORIO.**

#### **ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha per oggetto l'affidamento in concessione gratuita degli immobili e delle aree esterne facenti parte del complesso denominato di "Crovara", catastalmente contraddistinti dai mappali nn. 9, 59, 256 e 257 del foglio n. 8 del Comune di Vetto, da destinare a struttura ricettiva diretta all'ospitalità e a pubblico esercizio, ai sensi delle LL.RR. nn. 14/2003 e 16/2004, per le finalità inerenti lo sviluppo dell'agricoltura e dei prodotti tipici locali e la valorizzazione ambientale del sito sic della valle del Tassaro e della ricettività turistica ed escursionistica, con possibilità di adibire parte dei locali, nel rispetto delle vigenti leggi, ad usi complementari quali, ad esempio, sala mostra e sala convegni.

Gli immobili suddetti sono nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale a seguito di contratti stipulati tra il Comune di Vetto e la Parrocchia di S. Giorgio Martire in Crovara, proprietaria degli stessi, e vengono affidati in regime di concessione gratuita per gli usi precedentemente descritti, con completa assunzione del rischio d'impresa da parte del concessionario per le attività svolte e con obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste.

Gli immobili sopra indicati sono soggetti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004.

#### **ART. 2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Mappale n. 257 del foglio n. 8: edificio rurale con tipologia di casa colonica, composto di aree che potranno essere destinate alla ristorazione, ospitalità, allestimenti museografici e conferenziali, con annessa area cortiliva, sviluppato su due piani e sottotetto;

Mappale n. 256 del foglio n. 8: edificio rurale ex canonica, con destinazione ricettiva sviluppato su due piani e sottotetto;

Mappale n. 59 del foglio n. 8: area cortiliva su fronte strada;

Il concessionario dichiara di essere a conoscenza che parte dei suddetti immobili e precisamente gli immobili contraddistinti dai mappali n. 256 e 59 del foglio n. 8 sono attualmente interessati dai lavori di "*Intervento di riqualificazione degli edifici tipologici e annesse aree cortilive da destinarsi ad attività collettive turistico-culturali del borgo rurale di Crovara*" che termineranno entro il 29 giugno 2012.

#### **ART. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione avrà durata di anni 12 (dodici) con decorrenza dalla data di sottoscrizione della stessa.

Al termine l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di rinnovarla per uguale periodo alle condizioni che dovranno risultare da apposito atto, oppure procedere ad una nuova selezione pubblica.

In nessun caso il rinnovo potrà avvenire in forma tacita. Per quanto possa occorrere, si dichiara espressamente che, data la particolare natura del rapporto, non è applicabile il disposto dell'art. 34 della Legge 392/78.

La concessione può essere disdetta dal concessionario per giustificati motivi mediante comunicazione scritta da presentarsi con raccomandata a.r. con almeno 6 (sei) mesi di preavviso.

#### **ART. 4 - CANONE DI CONCESSIONE**

Gli immobili oggetto della presente convenzione vengono affidati al fine di perseguire l'interesse pubblico costituito dall'insediamento sul territorio comunale di una attività rivolta alla valorizzazione dei prodotti tipici locali, alla valorizzazione ambientale del sito SIC della Valle del Tassaro e della ricettività turistica ed escursionistica, alla valorizzazione del sito archeologico della rocca di Crovara mediante concessione gratuita in quanto gli stessi non possono costituire fonte di reddito per il comune ai sensi delle disposizioni contenute nel piano di sviluppo rurale 2007/2013.



#### **ART. 5 - GESTIONE DEGLI IMMOBILI**

Il concessionario dovrà assicurare negli immobili oggetto di concessione la gestione della struttura ricettiva e del pubblico esercizio con criteri di efficienza, adeguati alla tipologia e alle caratteristiche del sito e delle sue valenze storiche ambientali e culturali, in conformità al progetto di gestione presentato, allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale.

Il concessionario si obbliga per sé e per i propri incaricati, collaboratori e dipendenti a condurre il pubblico esercizio e la struttura ricettiva nel rispetto di tutte le norme di legge e con la massima diligenza; il concessionario sarà pertanto ritenuto responsabile delle conseguenze morali e materiali che potessero derivare all'Amministrazione Comunale da uno sconveniente comportamento nell'espletamento del servizio di pubblico esercizio e ricettivo, da dolo o colpa imputabili a lui o ai suoi collaboratori in genere, comunque immessi dal concessionario nella conduzione del servizio.

#### **ART. 6 - ANIMAZIONE DELLA STRUTTURA E DELL'AREA**

Il concessionario dovrà farsi carico di ideare e realizzare un programma annuale di animazione.

Tale programma dovrà essere consono alle caratteristiche ambientali e culturali del luogo e del territorio circostante.

Il programma delle attività di animazione dovrà essere annualmente predisposto entro il mese di aprile e sottoposto al Comune che darà il proprio assenso.

Le attività di animazione dovranno comprendere:

- particolari iniziative finalizzate a promuovere l'immagine del Comune di Vetto e dell'Appennino Reggiano;
- manifestazioni e rassegna culturali, gastronomiche e sportive anche legate alla storia del Comune di Vetto e dell'area matildica;
- manifestazioni, eventi o rassegne nel campo della musica d'ascolto, anche dal vivo, delle arti varie e della cultura;
- conferenze, mostre e attività varie dedicate all'ambiente e al paesaggio con particolare riferimento all'area SIC della Valle del Tassarò e al *Paesaggio Protetto* ed alla rete sentieristica.

Nell'ambito delle attività di animazione il Comune si riserva la possibilità di inserire nel programma annuale eventi di particolare interesse, collegati e/o inseriti in rassegne, festival o manifestazioni promosse dallo stesso. I tempi e i modi di inserimento di tali iniziative dovranno essere concordati con il concessionario che dovrà garantire anche in tali occasioni i servizi ricettivi di pubblico esercizio e di pubblica fruizione dell'area esterna, anche qualora tali eventi si svolgessero al di fuori degli orari di apertura previsti dal concessionario.

La grave insufficienza dei programmi di animazione degli anni successivi al primo costituiranno motivo di risoluzione di diritto della concessione ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

#### **ART. 7 - AREA ESTERNA AD USO PUBBLICO**

Il concessionario dovrà garantire nei giorni di apertura l'uso pubblico dell'area esterna provvedendo:

- allo sfalcio dell'erba e potatura di arbusti, ove necessario, con regolare cadenza;
- alla manutenzione del parcheggio e dei pedonali;
- alla pulizia dell'area ed allo svuotamento dei raccoglitori dei rifiuti se presenti;
- alla rimozione della neve dal parcheggio e dai pedonali.

Il concessionario potrà allestire piccole distese di tavoli e sedie amovibili per la sosta e l'accoglienza dei fruitori della struttura e dell'area.

#### **ART. 8 – PERSONALE IN SERVIZIO**

Il personale utilizzato dal concessionario dovrà essere qualificato e regolarmente assunto e per lo stesso dovranno essere applicate tutte le norme e prescrizioni dei contratti collettivi di lavoro nonché delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza dei lavoratori.

Il personale addetto dovrà essere dotato di idonee divise uniformi o specifici segni di identificazione in modo da essere sempre riconoscibile.

#### **ART. 9 – MANUTENZIONE IMMOBILI E IMPIANTI - CUSTODIA**

Il Comune affida al concessionario gli immobili sopra indicati con i relativi impianti ed attrezzature nello stato di fatto in cui si trovano, salvo per le parti oggetto dei lavori di *“Intervento di riqualificazione degli edifici tipologici e annesso aree cortilive da destinarsi ad attività collettive turistico-culturali del borgo rurale di Crovara”* che verranno ultimati secondo il progetto approvato dal Comune di Vetto entro il 29 giugno 2012. Il concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese ad arredare gli immobili e ad installare i relativi corpi illuminanti e finiture elettriche, tenuto conto degli usi consentiti.



Il concessionario si impegna a custodire l'immobile, anche in riferimento a quanto previsto dall'art. 2051 del codice civile e a mantenere le relative destinazioni d'uso così come previsto dalla presente convenzione.

Il concessionario dovrà stipulare a proprio nome i contratti di utenza acqua, gas, corrente elettrica e telefono, con esclusione di qualsiasi concorso o responsabilità del concedente.

La manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti compresa la pulizia giornaliera nonché ogni altro accorgimento ed onere che garantisca il normale svolgimento delle attività di pubblico esercizio e di ricezione, sono a carico del concessionario. Conseguentemente il concessionario si impegna, per se e per i terzi, dal momento della consegna dei locali e degli impianti a far uso dei medesimi con la diligenza del buon padre di famiglia, predisponendo ogni misura idonea per evitare danni e, ove essi si verificano, disponendo l'immediata ed adeguata riparazione cosicché i locali e gli impianti vengano restituiti al termine della concessione nello stato in cui i medesimi si trovavano al momento della consegna.

La manutenzione straordinaria, con la sola eccezione degli interventi di riparazione dovuti a negligenza del concessionario, resta a carico del Comune che espressamente se li assume.

#### **ART. 10 – DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia di tutti gli impegni assunti con la presente concessione il concessionario, dovrà prestare al Comune deposito cauzionale di importo pari a Euro 10.000,00, mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa rilasciata da primario Istituto di credito o compagnia assicurativa recante le clausole della rinuncia del fideiussore sia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale sia ad avvalersi dei termini di decadenza di cui all'art. 1957 del Codice civile, nonché l'impegno del fideiussore stesso ad effettuare il pagamento della somma garantita entro quindici giorni dietro semplice richiesta scritta del Comune di Vetto.

La cauzione non potrà mai essere compensata con il canone di concessione.

Il Comune avrà diritto ad essere rimborsato di ogni danno causato dal concessionario per inadempimento, recesso anticipato, risoluzione per inadempimento o violazione del contratto nonché per ogni eventuale differenza del canone di concessione, ivi compresa l'ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale debba procedere all'aggiudicazione della concessione al secondo e/o successivi classificati, esigendo direttamente dal fideiussore il versamento di quanto dovuto senza che il fideiussore medesimo o il concessionario, per espressa clausola risultante dalla polizza, possano sollevare eccezioni al riguardo.

#### **ART. 11 – RESPONSABILITA', ASSICURAZIONI E OBBLIGHI DIVERSI**

Il Concessionario resta responsabile nei confronti del Comune dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dalla presente convenzione. In ogni caso, il concessionario si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza di quanto previsto dalla presente convenzione, o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali, o per altre circostanze comunque connesse alla concessione. Il Comune non assume responsabilità conseguenti ai rapporti del concessionario con i suoi appaltatori, fornitori, dipendenti, prestatori d'opera e terzi in genere.

Il concessionario prima della stipula della presente convenzione, pena la decadenza dall'aggiudicazione, ha l'obbligo di:

- sottoscrivere adeguata copertura assicurativa con primaria Compagnia assicurativa a livello nazionale a copertura dei seguenti rischi:
  - 1) **RISCHIO INCENDIO:**
    - a) **RISCHIO LOCATIVO** e contenuto con un capitale assicurato pari ad Euro 1.000.000,00.
    - b) **RICORSO VICINI** con un massimale assicurato pari ad Euro 100.000,00.Tali garanzie dovranno essere sottoscritte in nome e per conto del proprietario.
  - 2) **RESPONSABILITA' CIVILE TERZI** compresa la gestione del fabbricato dovrà essere garantito un massimale non inferiore a Euro 1.500.000,00 prevedendo come terzo il Comune di Vetto. Tale polizza dovrà comprendere, fra le altre garanzie, anche la garanzia RC da smercio.
- richiedere a propria cura e spese al Comune le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività di pubblico esercizio e dell'attività ricettiva.

Il concessionario dovrà garantire l'inizio delle attività di pubblico esercizio e della struttura ricettiva entro mesi 6 (sei) dalla data di aggiudicazione della concessione ovvero entro il \_\_\_\_\_, salvo cause di forza maggiore non imputabili alla propria volontà e riconosciute come tali dall'Amministrazione Comunale.

Il concessionario si obbliga a mettere a disposizione del Comune di Vetto, gratuitamente, il complesso storico per cinque giornate all'anno per iniziative da concordare.

Il concessionario si obbliga a garantire l'accesso al personale e mezzi d'opera occorrenti per l'esecuzione dei lavori di *"Intervento di riqualificazione degli edifici tipologici e annesse aree cortilive da destinarsi ad attività*



*collettive turistico-culturali del borgo rurale di Crovara” attualmente in fase di realizzazione e fino alla fine degli stessi.*

#### **ART. 12 – OBBLIGHI DEL COMUNE**

Il Comune si obbliga:

- a rilasciare al Concessionario, limitatamente all’attività di struttura ricettiva e di pubblico esercizio e nel rispetto delle vigenti normative, le autorizzazioni – pareri – nulla/osta di competenza;
- a provvedere alla manutenzione straordinaria del complesso;

#### **ART. 13 – SUB-CONCESSIONE E TRASFERIMENTO DELLA CONCESSIONE**

E’ espressamente vietata la sub-cessione degli immobili oggetto della presente convenzione.

La concessione non sarà trasferibile a terzi senza la preventiva autorizzazione del Comune concedente.

#### **ART. 14 – VIGILANZA RISPETTO OBBLIGAZIONI**

Il Comune di Vetto si riserva il diritto di effettuare a mezzo di propri incaricati, ispezioni e controlli degli immobili, impianti e attrezzature sia di proprietà comunale che del concessionario al fine di verificare il rispetto degli obblighi contrattuali.

#### **ART. 15 – PENALI**

Qualora nel corso della concessione dovessero essere accertate violazioni del concessionario agli obblighi assunti con la presente convenzione e, a seguito di diffida del Comune, il concessionario non abbia provveduto a ripristinare le condizioni previste dalla convenzione nel termine assegnatogli, il concessionario medesimo sarà tenuto a corrispondere al Comune una somma pari alle spese sostenute dallo stesso per il ripristino delle condizioni di cui sopra, maggiorata degli eventuali danni, nonché, a titolo di penale, una somma il cui importo massimo potrà essere di Euro 1.000,00 per violazione. Il concessionario è tenuto al pagamento della somma prescritta entro trenta giorni dalla richiesta. Decorso infruttuosamente tale termine, il Comune provvederà a recuperare la somma corrispondente a carico del deposito cauzionale previsto dal precedente art. 10 che dovrà essere reintegrato entro i successivi trenta giorni. Resta salvo quanto previsto dal successivo articolo 16.

#### **ART. 16 – CLAUSOLA RISOLUTIVA - REVOCA**

La presente concessione è risolta di diritto ai sensi dell’art. 1456 del Codice Civile anche per una sola delle seguenti cause:

- perdita dei requisiti morali e professionali necessari per il rilascio delle autorizzazioni d’esercizio;
- revoca e decadenza delle autorizzazioni d’esercizio;
- concordato preventivo, fallimento, liquidazione e amministrazione controllata;
- sub-concessione a terzi;
- cessione a terzi della concessione senza la preventiva autorizzazione del Comune;
- uso del complesso e dell’area esterna per finalità diverse da quelle previste in convenzione;
- gestione della struttura ricettiva e del pubblico esercizio in difformità al progetto di gestione presentato;
- violazione dell’obbligo di custodia, di cura della manutenzione ordinaria del complesso e di garanzia della fruizione pubblica dell’area esterna;
- altri gravi inadempienze alle prescrizioni contenute nella presente convenzione e agli obblighi comunque gravanti sul concessionario.

La risoluzione del contratto avrà effetto dalla data in cui il Comune comunicherà al concessionario la propria volontà di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

Il Comune di Vetto si riserva la facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse in qualsiasi momento e con preavviso da comunicare con lettera raccomandata almeno 3 (tre) mesi prima.

#### **ART. 17 - RESTITUZIONE DEI LOCALI**

Al termine della concessione, il complesso, completo di impianti, dovrà essere restituito nello stato di fatto con divieto di apportarvi modifiche, innovazioni o trasformazioni.

#### **ART. 18 – RINVIO ALLE NORME DI LEGGE**

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione le parti fanno riferimento a quanto previsto nelle leggi vigenti in materia.

#### **ART. 19 – TRATTAMENTO DEI DATI**

Il concessionario autorizza il concedente al trattamento dei dati personali in conformità al D.Lgs. 196/2003.

**ART. 20 – SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese e imposte conseguenti la stipula del presente atto sono ad esclusivo carico del concessionario.

**ART. 21 – DOMICILIO DI CONTRATTO**

A tutti gli effetti del contratto, le parti eleggono domicilio presso il Comune di Vetto.

**ART. 22 – FORO COMPETENTE**

Per ogni controversia derivante del contratto sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Reggio Emilia.