

## **CONVENZIONE PER LA GESTIONE DELL'OSTELLO EX ASILO**

### **RICCI**

*Con la presente scrittura privata non autenticata da valere ad ogni effetto di legge tra i Signori:*

*Dott....., nato a ..... il ....., in qualità di Dirigente del Servizio ..... del Comune di Macerata (codice fiscale 80001650433), domiciliato ai fini della presente convenzione presso la Sede Comunale di Macerata, Piazza della Libertà n. 3 il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse del Comune stesso, ai sensi dell'art. 107, comma 3, del TUEL 267/2000, in esecuzione a quanto indicato nella deliberazione della Giunta Comunale n. 111 del 22 aprile 2009, regolarmente esecutiva;*

*E*

*- ..... (nato a .....) il ....., in qualità di legale rappresentante della ....., con sede a ..... in via ..... n. .... (codice fiscale e partita I.V.A. ....)*

*Si conviene e si stipula quanto segue:*

#### **Art. 1 - Oggetto**

*La presente convenzione ha per oggetto la gestione, comprensiva della promozione turistica, dell'Ostello ubicato presso l'ex Asilo Ricci appositamente recuperato per tale destinazione con i fondi di cui alla L.n.270/1997 (Piano degli interventi di interesse nazionale relativi a percorsi giubilari e pellegrinaggi in località al di fuori del Lazio - Intervento AA26FBL) e adeguatamente arredato per l'attività di ristorazione e di pernottamento.*

*Tale tipologia ricettiva, ai sensi dell'art. 22 della legge regionale n. 9/2006, ha come finalità il soggiorno e il pernottamento dei giovani e dei loro accompagnatori, nonché degli iscritti ad associazioni appartenenti alla International Youth Hostel Federation (IYHF).*

*Nella struttura devono essere garantite la prestazione dei servizi ricettivi di base e la disponibilità di strutture e servizi che consentano di perseguire le finalità di cui al precedente comma.*

*Nel rispetto delle disposizioni in materia igienico-sanitaria, con l'autorizzazione all'esercizio dell'attività è consentita altresì la somministrazione di cibi e bevande, esclusi i superalcolici, alle persone alloggiate ed altre persone che possono utilizzare la struttura in conformità alle finalità sociali cui è destinata.*

*Le prestazioni richieste sono dettagliatamente specificate nel seguito del presente Capitolato.*

*I locali dove si svolgono le prestazioni di cui alla presente convenzione sono quelli descritti nelle planimetrie allegate alla convenzione approvata con la determina n. 297/23 del 20/05/2000. Alla medesima convenzione ci si richiama per l'elenco degli arredi, opere d'arte, attrezzature e macchinari, tenendo conto delle variazioni verbalizzate nel sopralluogo del .....*

*Si richiama inoltre quanto previsto dall'art. 8 bis del presente atto in ordine alla riserva d'uso dei locali in favore dell'Associazione Arena Sferisterio*

## **Art. 2 - Prestazioni richieste**

*Le attività oggetto della gestione si svolgeranno negli ambienti e locali dell'ex Asilo Ricci.*

*Gli ambienti e i locali, nonché il giardino vengono consegnati al gestore completamente ristrutturati e arredati, dotati, inoltre, degli impianti, delle attrezzature e dei macchinari necessari, restando a carico del medesimo gestore la fornitura dei beni strumentali strettamente connessi con l'espletamento dei servizi (cfr art. 6).*

*Per le prestazioni oggetto della gestione viene richiesto un livello qualitativo di prestazione adeguato, connotato da caratteri di efficienza, rapidità, pulizia e, in ogni caso, non inferiore allo standard qualitativo offerto dal gestore in sede di proposta di convenzionamento.*

*Qui di seguito vengono elencate le prestazioni che il gestore dovrà fornire:*

**SOMMINISTRAZIONE CIBO E BEVANDE:** *Il servizio dovrà prevedere la fornitura di prodotti tipici per la prima colazione e comprendere un servizio ristorante/self-service prevedente per ogni giorno e con adeguata rotazione almeno n. 2 primi piatti caldi, n. 2 secondi piatti caldi, n. 1 piatto freddo, insalate varie e fantasia, macedonia di frutta o frutta di stagione, ecc.*

*Il menu, in esposizione all'ingresso dei locali della sala ristorazione, dovrà essere stampato e aggiornato a cura del gestore .*

*Il carico e lo scarico della merce e comunque di ogni materiale riguardante la gestione del servizio dovrà avvenire fuori dagli orari di apertura al pubblico, compatibili comunque con quelli stabiliti dalle competenti autorità comunali.*

**PERNOTTAMENTO:** *la prestazione dovrà essere svolta secondo gli standard qualitativi sopra descritti e comunque con le modalità indicate in sede di proposta.*

**PROMOZIONE TURISTICA** : la gestione dovrà comprendere la promozione turistica della struttura, anche a mezzo terzi, onde consentirne l'ottimale utilizzo per le finalità di cui all'art.1. Il gestore si impegna a collaborare con il Comune di Macerata , le agenzie informagiovani pubbliche e private, le associazioni laiche e religiose, le organizzazioni presenti sul territorio attive nella organizzazione di happenings culturali, giovanili, sportivi, al fine di proporre alla clientela dell'ostello una ricca offerta di appuntamenti.

#### **ART. 3 - Durata**

La presente convenzione ha la durata dalla data di consegna della struttura fino al 30/09/2012 con possibilità di proroga per ulteriori mesi 6.

Decorso tale periodo il contratto si intenderà cessato ad ogni effetto. E' in facoltà dell'amministrazione comunale procedere al rinnovo della convenzione sulla scorta di valutazioni qualitative che tengano conto anche del grado di soddisfazione degli utenti.

E' vietata la cessione del contratto.

#### **ART. 4 - Orario**

I servizi di cui sopra dovranno essere espletati tutti i giorni, anche festivi, in maniera da garantire la continuità delle prestazioni richieste, con l'eccezione del tempo strettamente necessario per l'effettuazione degli interventi di manutenzione di cui all'art.14 e fatta salva la possibilità di chiudere la struttura dopo la mezzanotte e nei periodi festivi nei casi in cui non vi siano ospiti e prenotazioni.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, con preavviso di almeno 15 gg inviato dal Servizio Attività Produttive,

*l'utilizzo della sala convegni interna alla struttura, senza alcun onere aggiuntivo, esclusivamente per iniziative istituzionali del Comune previamente concordate con il gestore.*

#### **ART. 5 - Personale**

*Il gestore, per lo svolgimento delle attività di cui alla presente convenzione, dovrà assicurare la presenza continuativa di personale qualificato in numero adeguato, dotato di tessera sanitaria e, comunque, non inferiore a quello indicato nella propria proposta e alle previsioni seguenti:*

- Direttore responsabile della struttura, che dovrà garantire la presenza giornaliera;*
- Addetti alla reception con comprovata conoscenza obbligatoria di almeno la lingua inglese e in modo tale da garantire la presenza di almeno un addetto*
- Personale di piano (addetti alle camere) in numero tale da garantire il servizio e la turnazione*
- Personale di sala (Camerieri) qualificati, in numero tale da garantire il servizio e la turnazione;*
- Responsabile della cucina (cuoco o capo cuoco)*
- Addetti alla cucina (aiuto cuoco) in modo tale da garantire il servizio e la turnazione*
- Addetti alla lavanderia, in mancanza dei quali il gestore dovrà presentare al Servizio competente il piano di spese atto a comprovare come possa provvedervi facendo ricorso a ditte esterne.*

*La cooperativa si impegna a rispettare per il personale impiegato nell'attività e per i lavoratori svantaggiati tutte le norme e gli obblighi*

*assicurativi previsti dai CCNL di settore e dalla normativa vigente in materia. In particolare la cooperativa si impegna ad applicare le condizioni normative e retributive previste dal Contratto collettivo nazionale di lavoro delle cooperative sociali.*

*Il gestore dovrà produrre al Servizio Attività Produttive, entro e non oltre giorni 20 dalla stipula della presente, gli elenchi nominativi del personale che sarà addetto ai diversi servizi, con menzione della qualifica e del contratto applicato. Il gestore sarà tenuto a comunicare all'Amministrazione, per tutto il periodo di validità del contratto, tutte le variazioni della consistenza, delle qualifiche, del tipo di rapporto contrattuale e dei nominativi del personale che si dovessero verificare, con un preavviso scritto.*

*Il servizio dovrà in ogni modo essere garantito con continuità per tutta la durata del contratto sottoscritto.*

*Il personale addetto dovrà vestire con decoro e comunque in conformità alla normativa vigente in materia di strutture recettive, ed essere munito di tessera di riconoscimento rilasciata dalla Direzione dell'ostello.*

#### **Art. 6 - Attrezzature strumentali**

*Il gestore dovrà provvedere autonomamente e a proprie spese a fornire l'ostello delle necessarie attrezzature relative a vasellami, posaterie, tovaglie, biancheria da camera ( lenzuola, asciugamani e coperte), sapone e quant'altro necessario per il funzionamento della struttura, nonché a garantirne la pulizia e l'integrità. Il gestore si impegna a fornire e utilizzare per la gestione del servizio materiali ed attrezzature in quantità e qualità idonee alle esigenze dello stesso.*

### **Art. 7 - Tariffe per l'utenza**

*Il gestore è tenuto a non superare, nella determinazione delle tariffe da adottare, i seguenti valori massimi:*

*Pernottamento comprensivo di 1<sup>a</sup> colazione: € 30,00*

*Pensione completa: € 60,00*

*fatta chiaramente salva la possibilità di adottare in pratica tariffe inferiori.*

*Le tariffe concretamente adottate dovranno essere trasmesse al Comune di Macerata per la vidimazione ed esposte nell'ostello, in ogni stanza nonché nella reception, in modo visibile agli utenti. Con le modalità previste dalla legge reg. n. 9/2006 le suesposte tariffe massime potranno essere annualmente aggiornate sulla base di indici di rivalutazione monetaria indicati dall'ISTAT.*

*Per gli ospiti prenotati direttamente dal Comune e a carico dello stesso, le tariffe (pernottamento ed uso sala convegni) saranno calcolate applicando a quella normale uno sconto del 50%.*

### **Art. 8 - Pagamenti**

*Il gestore dovrà corrispondere al Comune di Macerata, con cadenza trimestrale posticipata, a decorrere dalla data di inizio dell'affidamento in gestione della struttura, l'importo di €. 600,00=*

*Il gestore resta obbligato ad effettuare i pagamenti in favore dell'Amministrazione entro e non oltre 30 giorni dalla data di emissione della relativa fattura.*

*Il mancato rispetto del termine di pagamento sopraindicato comporterà l'applicazione degli interessi sull'importo dovuto, al tasso bancario prime-rate vigente, sino al soddisfacimento, salva la facoltà di*

*escutere la garanzia di cui all' Art. 9 e la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. in danno dell'impresa dopo 30 giorni di ritardo, con facoltà di immediata interruzione del servizio con spese a carico del contraente.*

#### **Art. 8-bis Riserva d'uso**

*Il gestore dovrà riservare l'utilizzo di parte della struttura OSTELLO EX ASILO RICCI all'Associazione Arena Sferisterio dall'11 Giugno al 19 Agosto 2012.*

*Le modalità di utilizzo sono stabilite nello schema di convenzione redatto dal Comune di Macerata, che verrà sottoscritto dal gestore e dall'Associazione Arena Sferisterio. Nel periodo sopraindicato l'Associazione Arena Sferistero corrisponderà al gestore un canone di utilizzo pari a € 17.000,00 oltre IVA.*

#### **Art. 9 - Cauzione definitiva**

*Il gestore, a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte, del pagamento delle penali, nonché dell'eventuale risarcimento dei danni e dei maggiori oneri derivanti dall'inadempimento, è tenuto a costituire, prima della stipula del contratto, una cauzione definitiva pari a € 5.000,00*

*Tale cauzione potrà essere prestata in numerario o a mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa.*

*Resta comunque salvo e impregiudicato ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno ove la cauzione non risultasse sufficiente.*

*In caso di escussione totale o parziale della cauzione, il gestore ha l'obbligo di reintegrarla sino all'importo convenuto nel termine di quindici giorni.*

*La fidejussione sostitutiva della cauzione in numerario deve necessariamente contenere la dichiarazione con la quale l'Istituto emittente si impegna ad effettuare il versamento dovuto ai soggetti beneficiari, nel caso in cui questi intendessero disporre della cauzione stessa, dietro semplice richiesta dei medesimi, senza possibilità di opporre eccezioni di qualsiasi natura e genere, né richiedere prove o documentazioni dell'inadempimento che ha dato luogo all'escussione della fidejussione, e con esclusione pattizia del beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, delle eccezioni di cui all'art. 1945 del Codice Civile e della decadenza di cui all'art. 1957 del Codice Civile.*

#### **Art. 10 - Penali**

*Qualora l'Amministrazione, fuori dai casi per i quali è prevista la decadenza o la risoluzione per inadempimento a norma del successivo art.18, accerti, da parte del gestore, il ritardo, l'inadempimento, l'inesattezza o la violazione rispetto a quanto stabilito nella presente convenzione e in tutti i documenti allegati e, in particolare, quando si accerti:*

- la carenza di igiene e pulizia dei locali affidati al gestore,*
- la cattiva conservazione dei prodotti,*
- l'espletamento del servizio, in qualsivoglia aspetto, in modo non decoroso, non cortese e/o non sollecito,*

*provvederà a diffidare il gestore, assegnando un termine per ottemperare a quanto richiesto. Nel caso in cui il termine non sia rispettato, verrà applicata per ciascuna inadempienza, nei confronti del gestore, una penale di importo compreso tra € 250,00 e € 1.500,00 fino ad un massimo di 7 giorni, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, a seconda della gravità del comportamento tenuto. Nel caso in cui, nonostante il permanere dell'inottemperanza oltre tale termine, l'Amministrazione non ritenga di procedere subito alla risoluzione per inadempimento, verrà applicata la penale di cui sopra maggiorata del 10%, per ogni giorno di ulteriore ritardo rispetto al termine assegnato, fino all'ottemperanza o alla risoluzione.*

*Il mancato rispetto delle condizioni indicate dal gestore nella propria proposta sarà considerato giusta causa di risoluzione del contratto, con escussione immediata della cauzione definitiva prestata a norma del precedente Art.10, salvo e impregiudicato il diritto dell'Amministrazione ad ottenere l'integrale risarcimento del danno, qualora la cauzione non risultasse sufficiente.*

#### **Art. 11 - Consegna della struttura ricettiva**

*Al fine di consentire l'espletamento del servizio, l'Amministrazione dà in uso al gestore l'immobile e i relativi arredi.*

*Di tali arredi e delle attrezzature nonché dell'immobile deve essere fatto uso esclusivamente secondo le destinazioni specificate nel presente atto ed è fatto tassativo divieto di asportare fuori dall'ostello i beni mobili sopra specificati, salvo che per il tempo strettamente necessario alle operazioni di lavaggio e/o riparazioni.*

*Il gestore provvederà a propria cura e spese alla manutenzione e alle riparazioni rese necessarie dall'uso degli arredi nonché alla sostituzione dei singoli elementi di arredo, con elementi di medesime caratteristiche previa comunicazione al Dirigente del Servizio LL.PP./Ambiente ai fini della verifica dell'idoneità dei nuovi elementi d'arredo e della relativa autorizzazione.*

***Art. 12 – Manutenzione ordinaria a carico del gestore***

*Il gestore, pena la risoluzione del contratto, dovrà garantire la perfetta igiene dei locali, dei materiali e dei prodotti impiegati, salvaguardare e mantenere l'immobile, il giardino, tutti gli arredi, le attrezzature, gli impianti e i macchinari avuti in uso dall'Amministrazione garantendo un efficiente sistema di manutenzione .*

*L'Amministrazione potrà, in ogni caso, verificare in qualsiasi momento, mediante propri incaricati e con controlli a campione, la corretta e puntuale esecuzione da parte del Gestore delle manutenzioni di cui al paragrafo precedente.*

*Alla scadenza del contratto, ovvero in caso di decadenza, risoluzione o interruzione del contratto, gli arredi, le attrezzature e i macchinari saranno sottoposti a collaudo da parte dell'Amministrazione al fine di accertare l'effettivo stato degli stessi e l'efficacia degli interventi manutentivi intrapresi dal Gestore il quale sarà comunque chiamato a rispondere dell'eventuale deterioramento degli arredi, delle attrezzature e dei macchinari che vada oltre la normale usura.*

*Nei casi di cui al precedente paragrafo il gestore si impegna a riconsegnare l'immobile nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, tenuto conto della normale usura.*

*Sono a carico del gestore gli interventi di manutenzione ordinaria così come previsto dalla normativa civilistica vigente. La tipologia degli interventi rientranti nella definizione di “manutenzione ordinaria” potrà poi essere puntualmente definita in un successivo accordo da stipulare tra i contraenti.*

*Rimangono a carico del Comune gli interventi di manutenzione straordinaria.*

*Qualora il gestore ritenga opportuno effettuare degli interventi che dovessero comportare modifiche ai locali, alle attrezzature o alla tipologia di attività, dovrà presentare apposita dettagliata proposta progettuale che, fermo restando il rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa, dovrà essere oggetto di specifica e preventiva autorizzazione da parte del Comune.*

### **Art. 13 - Obblighi del Gestore**

*Il gestore ha, in via generale, l'obbligo di rispettare integralmente tutta la normativa vigente relativa all'esercizio delle attività oggetto del presente capitolato.*

*Il gestore resta obbligato, a sua cura e spese, a:*

*- provvedere all'espletamento delle attività, oggetto del presente Capitolato, con propria organizzazione imprenditoriale e professionale, restando espressamente esclusa la sussistenza di qualsiasi rapporto di subordinazione e di lavoro dipendente tra i soggetti incaricati e l'Amministrazione. Pertanto il gestore dovrà tenere indenne l'Amministrazione da qualsiasi eventuale pretesa o azione dei relativi dipendenti e collaboratori;*

- *rispettare tutte le norme, regolamenti e disposizioni amministrative vigenti in materia di servizi di ricezione e ristorazione, nonché tutte le prescrizioni legislative, regolamentari, amministrative in materia di contratti di lavoro, di previdenza e di assistenza sociale e di obblighi fiscali e di sicurezza del personale e degli utenti del servizio;*

- *adottare quindi i provvedimenti e le cautele necessarie per garantire la vita e l'incolumità delle persone addette e dei terzi e per evitare danni a beni pubblici e privati, nonché ad osservare e fare osservare tutte le vigenti disposizioni in materia di prevenzione e degli infortuni e sicurezza sul lavoro, ivi comprese quelle previste dalla legge n. 55/90 come successivamente modificata e/o integrata, dal D. Leg.vo 626/94 e D. Lgs 494/96. Ogni e più ampia responsabilità per infortuni e danni e quant'altro dovesse comunque derivare ricadrà sul gestore, senza che l'Amministrazione o i suoi incaricati a qualsiasi titolo possano essere coinvolti sotto ogni profilo;*

- *stipulare con primaria compagnia assicurativa le seguenti coperture assicurative:*

- *Polizza Incendio all risk o alternativamente su rischi nominati che comprenda tutte le principali estensioni di garanzia compresi a titolo esemplificativo e non limitativo: Eventi naturali ed atmosferici, Eventi socio-politici compresi atti vandalici e terrorismo, Eventi catastrofali quali Inondazioni, alluvioni, allagamento, Terremoto, Sovraccarico Neve, ecc.. La polizza dovrà prevedere una somma assicurata alla Partita Fabbricato per Euro cinque milioni alla Partita Contenuto per Euro settecentocinquanta mila e un massimale per ricorso terzi per danni da incendio pari ad almeno Euro 1.000.0000,00*

• *Polizza di Responsabilità Civile verso Terzi a copertura di tutti i danni che dovessero essere provocati a terzi riconducibili all'attività svolta nonché alla conduzione dei locali con un massimale non inferiore ad Euro 2.500.000,00=.*

- *ottenere le licenze, i permessi e le autorizzazioni necessarie per tutte le prestazioni oggetto del presente incarico;*
- *prestare ogni necessaria assistenza al personale dell'Amministrazione per consentire un'esatta valutazione dell'andamento del servizio;*
- *effettuare il carico e lo scarico della merce e comunque di ogni materiale riguardante la gestione dell'ostello fuori dagli orari di apertura al pubblico.*

*Qualora il gestore contravvenga anche ad uno solo degli obblighi innanzi indicati, l'Amministrazione potrà procedere alla risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. in danno del Contraente.*

#### **Art. 14 - Spese di gestione**

*Sono ad esclusivo carico del gestore le eventuali spese imputabili alla gestione del servizio o in dipendenza di esso. In particolare tutte le spese per l'erogazione dei servizi di acqua, energia elettrica, metano, telefono; è inoltre a carico del gestore l'onere della voltura di tutti i relativi contratti di fornitura ed assistenza, la licenza di esercizio dell'ascensore, il certificato di prevenzione incendi.*

#### **Art. 15 - Responsabili**

*L'amministrazione provvederà a nominare e a comunicare al gestore i propri responsabili per le attività oggetto del presente Capitolato.*

***Art. 16 - Cause di decadenza dall'affidamento e risoluzione dei  
contratto per inadempimento del gestore***

*Il gestore verrà dichiarato decaduto dalla gestione:*

- qualora venga dichiarato fallito, ovvero sia sottoposto a procedure concorsuali, ovvero si assoggetti ad amministrazione controllata o concordato preventivo;*
- qualora non applichi - come da Art. 5 del presente Capitolato - al personale il trattamento giuridico ed economico previsto dalle leggi vigenti in materia e non applichi, per le singole tipologie di servizio i contratti collettivi di categoria del settore di riferimento.*

*Fuori dai casi di risoluzione del contratto espressamente previsti in altri articoli della presente convenzione, il contratto di servizio potrà essere risolto per inadempimento del gestore nei seguenti casi:*

- nel caso di mancato rispetto dei termini di cui all'Art. 10 (penali)-*
- nel caso in cui sia stata escussa la garanzia definitiva di cui al precedente Art.9, in tutto o in parte, e il Gestore non abbia provveduto a ricostituirla nel termine di giorni 15;*
- in ogni altro caso di negligenza, imperizia, ritardo o inesattezza grave; in particolare, qualora il gestore , nell'espletamento delle prestazioni affidate contravvenga alle norme di igiene e sanità pubblica, cortesia e sollecitudine del servizio.*

*Comporta altresì, la risoluzione di diritto della presente convenzione la cancellazione dall'albo di cui all'art.3 della L.R.n.34/2001.*

***Art. 17 - Definizione delle controversie***

*Per le eventuali controversie che dovessero insorgere tra l'Amministrazione e il gestore durante lo svolgimento delle attività previste dalla presente convenzione, ovvero successivamente, ma comunque inerenti ad esse, le quali non siano state definite in via bonaria, sarà esclusivamente competente il Foro di Macerata.*

***Art. 18 - Spese***

*Tutte le spese relative allo stipulando contratto sono a carico del gestore.*

*Di quanto sopra si è redatta la presente scrittura privata che, previa lettura e conferma, viene approvata e sottoscritta come appresso in data*

\_\_\_\_\_

*PER IL COMUNE DI MACERATA*

\_\_\_\_\_

*PER IL GESTORE*

\_\_\_\_\_