

Schema di concessione patrimoniale dell'edificio già sede dell'Ostello "Dante Alighieri" sito in Ravenna via Nicolodi 12

Indice

- 1 Oggetto
- 2 Finalità
- 3 Durata e canone
- 4 Attività ricettiva
- 5 Obblighi gestionali a carico del Concessionario
- 6 Manutenzioni ordinarie
- 7 Manutenzioni straordinarie e migliorie
- 8 Tariffe e introiti
- 9 Rilevazione dati
- 10 Esonero di responsabilità per la Proprietà
- 11 Cauzioni e garanzie
- 12 Oneri contrattuali
- 13 Divieto di subconcessione
- 14 Inadempimenti e penalità
- 15 Interruzione anticipata della concessione per revoca del concedente o rinuncia del concessionario
- 16 Dati personali
- 17 Norme finali

1. Oggetto

Oggetto del contratto è l'affidamento in concessione patrimoniale dell'edificio sito in via Nicolodi 12 noto come "ex Ostello" di proprietà per 2 /5 del COMUNE DI RAVENNA, 2 /5 della PROVINCIA DI RAVENNA e 1/5 della società "COOPERATIVA SOCIALE SOL.CO - CONSORZIO DI SOLIDARIETA' E COOPERAZIONE RAVENNA - SOCIETA' COOPERATIVA", (di seguito complessivamente denominati "la Proprietà") per consentire la riattivazione dei servizi ricettivi ivi consentiti dalle previsioni urbanistiche vigenti.

Per effetto di accordi intercorsi tra i soggetti proprietari il Comune di Ravenna assume il ruolo di Ente concedente.

Il complesso ricettivo extralberghiero, meglio descritto nelle allegate planimetrie, è ubicato nel capoluogo di Ravenna, in via Nicolodi n. 12, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Ravenna, al foglio 81, particella 776, categoria B/1. Si tratta di un edificio non vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004, in quanto costruito nella seconda metà degli anni '70.

La concessione dell'immobile è di natura patrimoniale ed ha lo scopo di consentire che all'interno dello stesso venga intrapresa l'attività di "ostello" di cui all'art. 4 comma 8 lett. b e art. 8 della legge regionale n.16 del 28 luglio 2004 e s.m.i. ad opera di un operatore privato così come previsto dal comma 2 secondo periodo del suddetto art. 8 o da soggetti inquadrabili al primo periodo del medesimo comma 2

I servizi ricettivi potranno essere attivati solo successivamente al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi o/e alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività prevenzione incendi e all'ottenimento di tutte le agibilità, omologazioni e autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività a carico del Concessionario.

L'Ostello di via Nicolodi si colloca nell'ambito del Capoluogo di Ravenna, assumendone funzioni di supporto alla valorizzazione culturale, turistica, in quanto trattasi di struttura ricettiva attrezzata prevalentemente per il soggiorno ed il pernottamento per periodi limitati dei giovani e degli accompagnatori di gruppi di giovani.

Descrizione del bene. Si tratta di un corpo di fabbrica disposto su quattro livelli fuori terra, che insiste su una corte di 4.152mq.

- Piano terra: con un'altezza di 3,00 m è caratterizzato da tre ingressi, una sala riunioni, tre WC con antibagno, un ripostiglio, un guardaroba, una centrale termica, una sala pompe, una lavanderia, un locale autoclave, cinque camere con relativo bagno oltre a vari disimpegni.
- Primo piano: caratterizzato da un'altezza di 3,00 m, è accessibile tramite tre scale per il pubblico e una di servizio oltre all'ascensore; ospita la sala ristorante, la sala lettura e cinque WC con i relativi antibagno, due locali ad uso deposito, un disimpegno, due locali ad uso ripostiglio, cucina, WC per il personale, zona lavaggio, due camere con il bagno in comune divise da un disimpegno.
- Secondo piano: anch'esso caratterizzato da un'altezza di 3,00m, è accessibile da quattro scale oltre all'ascensore; sono presenti due blocchi di docce e i bagni comuni, diciotto camere di cui tre comunicanti con due bagni privati, vari disimpegni e due ripostigli.
- Terzo piano: caratterizzato anch'esso da un'altezza di 3,00 m, è accessibile tramite quattro scale oltre all'ascensore; sono presenti due blocchi di docce ed i bagni comuni, diciotto camere di cui tre comunicanti con due bagni privati, vari disimpegni e due ripostigli.

Al concessionario spetterà la verifica di rispondenza dei locali (sale comuni, camere, bagni ecc.) sopra decritti ai requisiti della DGR 2186 del 19/12/2005 e norme collegate.

2. Finalità

L'Ostello di via Nicolodi 12 si inquadra come struttura ricettiva extralberghiera, del turismo sociale e accessibile ai sensi del D.lgs. n. 79 del 23/05/2011, degli artt. 4 e 8 della Legge regionale n. 16 del 28/07/2004 e s.m.i. e della Legge regionale n. 4/2016.

Scopo principale è favorire l'accoglienza turismo giovanile, scolastico, didattico, educativo, sportivo e ricreativo in prima istanza, turismo familiare, gruppi sociali, per incoraggiare un'allargata fruizione del patrimonio ambientale e culturale del Comune di Ravenna.

Il Concessionario nel periodo di vigenza della concessione dovrà tenere in efficienza la struttura concessagli in uso, con il fine primario di accrescere e qualificare l'offerta ricettiva del territorio in conformità con la disciplina di settore (Legge regionale n. 16/2004 e s.m.i. e successive delibere di attuazione).

3. Durata e canone

La presente concessione ha durata di anni 25 (venticinque), decorrenti dalla data della sua sottoscrizione.

In ottemperanza ai principi comunitari di libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione e trasparenza, i quali prevalgono rispetto a norme nazionali contrastanti ed in considerazione dell'ineludibilità delle procedure di evidenza pubblica - alla scadenza del periodo di concessione il bene oggetto del presente atto potrà essere oggetto di nuova assegnazione mediante asta pubblica. In occasione di tale scadenza nulla sarà dovuto al concessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili e nemmeno potrà essere prevista qualsiasi forma di prelazione.

Il concessionario dovrà riconoscere alla Proprietà un canone annuo pari € _____ , __ (Euro _____ / __) tramite due versamenti semestrali anticipati. Ogni versamento dovrà essere suddiviso in tre quote così definite:

- 40% a favore del Comune di Ravenna sul C/C IBAN _____,
- 40% a favore della Provincia di Ravenna sul C/C IBAN _____,
- 20% a favore della Coop Il Solco sul C/C IBAN _____.

Considerata la rilevanza ai fini IVA i versamenti saranno effettuati a fronte di emissione, da parte dei tre soggetti costituenti la Proprietà, di fatture con indicazione della quota dovuta per IVA con specifica aliquota prevista dalla legge.

Il canone è soggetto ad aggiornamento annuale nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice Istat-FOI verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio della concessione, a semplice richiesta della Proprietà tramite l'ente concedente Comune di Ravenna.

Il mancato pagamento anche solo di una rata può comportare, previo invio di apposito sollecito di pagamento con indicazione della data ultima per adempiere, l'escussione della fideiussione e l'eventuale revoca della concessione.

4. Attività ricettiva

L'attività dovrà essere svolta secondo le vigenti prescrizioni di legge nonché secondo termini e modalità risultanti dalla presente concessione e dall'offerta tecnica presentata in sede di gara.

ALLEGATO 4

In particolare la struttura ricettiva extralberghiera funzionerà secondo i requisiti minimi strutturali e di esercizio che ad essa derivano dalla Legge regionale n. 16/2004, dalla delibera Giunta Regionale n.2186/2005 e norme collegate, a cui il Concessionario si vincola, come dichiarato in sede di gara.

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti adempimenti e servizi di accoglienza previsti per gli Ostelli:

Apertura minima annuale di almeno 11 (undici) mesi nell'anno solare (apertura "annuale" ai sensi dell'art. 4 della LR 16/04), con le seguenti condizioni:

- reception per il ricevimento del pubblico assicurato almeno 8 ore su 24;
- pulizia quotidiana di camere e bagni utilizzati dall'utenza una volta al giorno;
- cambio della biancheria ad ogni cambio del cliente o servizio di fornitura della biancheria da camera e da bagno su richiesta, ove il servizio non sia fornito di base;
- in caso di pernottamento in camerate, deve essere fornito un servizio di deposito bagagli o armadietti forniti di serratura per un numero non inferiore al 10% dei posti letto;
- presenza di rete wi – fi veloce ad accesso gratuito almeno negli spazi comuni;
- presenza di una cassetta contenente materiale di primo soccorso;
- fornitura costante di energia elettrica, di acqua calda e impianto di riscaldamento dei locali; nelle fasi di non frequentazione, agli impianti va assicurato il funzionamento di base utile al mantenimento in efficienza dell'edificio;
- una dotazione minima delle camere costituita da un tavolo, un armadio o cabina-armadio con spazi riservati a ciascun ospite e, per ogni posto letto, un letto e una sedia o uno sgabello.

Il Concessionario è tenuto ad attivare i servizi integrativi, qualificanti la ricettività e il comfort verso gli ospiti, secondo le finalità sancite al precedente art. 2, che egli ha presentato nell'offerta in sede di gara:

Il Concessionario deve inoltre:

- provvedere a presentare presso gli Enti competenti apposita SCIA (segnalazione certificata di inizio attività), ai sensi dell'art. 2 della L.R. 16/2004 e s.m.i., necessaria all'avvio dell'attività ricettiva di Ostello;
- adempiere a quanto previsto in materia di Codice Identificativo Regionale CIR e Codice Identificativo Nazionale CIN;
- adempiere agli obblighi di cui al T.U. delle Leggi di Pubblica Sicurezza del 1931 e s.m.i.;
- garantire la custodia dell'ostello per tutta la durata della concessione;
- prendere in consegna la struttura dotata di tutti gli arredi, delle attrezzature fisse e mobili nello stato di fatto in cui si trovano.

Le prescrizioni sopra elencate e quelle offerte in sede di gara dovranno essere riportate e, ove necessario, adeguatamente precisate, nella convenzione tra Concessionario e Comune prevista dall'art. 8, comma 2, secondo periodo della L.R. n. 16/2004, che viene richiesta indipendentemente dalla natura del soggetto Concessionario; per tale convenzione, da stipularsi in tempi e modi utili per rispettare i tempi di avvio dell'attività ricettiva di cui al presente atto il concessionario dovrà rapportarsi con i competenti uffici del Servizio "Sportello Unico per le Attività Produttive ed Economiche".

L'immobile può essere utilizzato esclusivamente in conformità alla propria destinazione d'uso e dovrà essere restituito alla Proprietà alla scadenza della concessione in buono stato di efficienza, salvo il normale deterioramento derivante dall'usura.

5. Obblighi gestionali a carico del Concessionario

Per quanto attiene il funzionamento della struttura e la sua gestione, sono a carico del Concessionario tutti gli oneri gestionali nonché gli obblighi previsti dalle leggi e dalle normative vigenti in materia tra cui in particolare si segnala (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- la voltura o rinnovo o nuova richiesta del Certificato Prevenzione Incendi e/o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività prevenzione incendi, con invio per conoscenza agli uffici comunali degli atti presentati presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Ravenna (D.P.R. 151/2011);
- la voltura e intestazione di tutte le utenze entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione della presente concessione; pertanto sono a suo carico le spese generali dell'immobile, dei materiali di consumo e strumentali, dell'energia elettrica, acqua, riscaldamento/raffrescamento, nettezza urbana, telefono/connesione dati – wi-fi, sfalcio dell'erba, potature, ecc. nonché tutte le imposte previste per legge;
- applicare le tariffe stabilite nella convenzione tra Comune e concessionario di cui all'art. 4;
- applicare ed osservare, per i propri dipendenti le disposizioni legislative ed i vigenti specifici contratti collettivi nazionali di lavoro che disciplinano lo stato giuridico, il trattamento economico, l'orario di lavoro e il trattamento previdenziale ed assicurativo dei lavoratori per categorie e settore; pertanto la Proprietà non si assume responsabilità di alcun genere per quanto attiene i rapporti tra il Concessionario e i prestatori d'opera;
- essere in regola con tutte le disposizioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro con quanto previsto dal D.Lgs 81/2008 Testo Unico sulla sicurezza sul lavoro e s.m.i. con particolare riferimento ai controlli periodici sui presidi e sui dispositivi di sicurezza nonché sugli impianti tecnologici presenti nella struttura;
- essere in regola con tutte le disposizioni legislative, normative e regolamentari a vario titolo necessarie per l'esercizio dell'attività di ostello tra cui in particolare si segnalano le idoneità igienico-sanitarie per la gestione della struttura, certificate dall'autorità competente AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica e, in caso di somministrazione di alimenti e bevande, l'autorizzazione sanitaria ai sensi dell'art.2 della L. 283/62;
- effettuare tutte le attività tecniche di riallineamento del bene dato in concessione tra stato di fatto, stato legittimo edilizio – urbanistico – impiantistico, documentazione catastale; a tale scopo il concessionario dovrà accollarsi ogni onere (anche economico) connesso alla presentazione di istanze / pratiche presso i competenti enti;
- applicare tutti gli impegni dichiarati in sede di gara;
- **avviare l'attività di ostello entro un anno dalla stipula del presente atto** salvo cause di forza maggiore da comunicare al Comune con congruo anticipo e previa accettazione scritta da parte di quest'ultimo.

6. Manutenzioni ordinarie

Il concessionario effettuerà con oneri a proprio carico tutte le manutenzioni ordinarie che nel tempo dovessero rendersi necessarie con frequenza e tempestività tali da evitare l'insorgere di situazioni di natura straordinaria.

7. Manutenzioni straordinarie e migliorie

Il Concessionario è vincolato ad eseguire gli interventi propedeutici ad inizio attività per il rinnovo/ voltura / nuova emissione del Certificato Prevenzione Incendi o/e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività prevenzione incendi, nonché della SCIA necessaria per l'esercizio dell'attività ricettiva.

È facoltà del concessionario eseguire, a propria cura e spese, interventi edilizi diversi e/o aggiuntivi rispetto a quelli minimi necessari per la rimessa in esercizio della struttura ricettiva nella sua attuale configurazione distributiva. Tali interventi (minimi o eccedenti o diversi) dovranno essere oggetto di preventiva autorizzazione scritta da parte della proprietà, tramite l'ente concedente Comune di Ravenna, rilasciata dietro presentazione di un progetto di adeguato dettaglio e saranno assoggettati alla normativa edilizia regionale (L.R. 15/2013 e s.m.i.) applicabile a soggetti privati o comunque esclusi dalle procedure abilitative speciali di cui all'art. 10 della suddetta L.R. nonché alle normative di settore applicabili agli interventi eseguiti. Analoghe prescrizioni si applicano ad ogni intervento edile o impiantistico, di manutenzione straordinaria e/o di miglioramento che venga richiesto durante la durata della concessione.

Nuove agibilità, autorizzazioni, permessi, omologazioni e certificazioni comunque denominate, conseguenti agli interventi medesimi, dovranno essere acquisite dal Concessionario a sua cura e spese.

Il Concessionario, inoltre, considerata la durata e la rilevanza economica dell'affidamento in concessione, è tenuto a realizzare a propria cura e spese interventi per il mantenimento in efficienza della struttura e dei servizi nel prosieguo della concessione, anche se gli stessi dovessero essere inquadrati come manutenzione straordinaria. Anche tali interventi soggiacciono al regime autorizzativo descritto nel secondo comma del presente articolo.

L'eventuale accrescimento dello stato patrimoniale è da intendersi, senza onere alcuno, in carico al patrimonio del proprietario dell'immobile e sarà integrato di comune accordo l'inventario dei beni insistenti sulla struttura.

8. Tariffe e introiti.

Il presente atto non sostituisce la convenzione tramite la quale l'operatore concessionario può gestire l'ostello in esame. Tale convenzione, richiamata nel precedente articolo 4, prevista dall'art. 8 della L.R. n. 16/2004 e richiesta indipendentemente dalla natura del concessionario, regola le tariffe e le condizioni di esercizio dell'attività.

Non essendo prevista in sede di gara la dichiarazione delle tariffe che il concessionario si impegna ad applicare nell'esercizio dell'attività ricettiva (con l'eccezione di eventuali scontistiche riservate a particolari categorie di utenti), si rappresenta che la Deliberazione di Giunta Regionale n. 2186/2005 prevede che per l'individuazione dei prezzi massimi da applicare e da prevedere nella convenzione si dovrà tenere conto dei prezzi praticati da analoghe strutture/ostelli presenti sul territorio della provincia o/e, in mancanza di questi, a quelli praticati da altre strutture nella regione, con un aumento massimo non superiore di norma al 10%.

L'adeguamento delle suddette tariffe nel corso di vigenza del contratto potrà avvenire, su proposta del Concessionario di norma con cadenza non meno che biennale, in accordo con il Comune nel rispetto di quanto prescritto nella Sezione Prezzi e Tariffe della DGR 2186/2005 e s.m.i..

Il concessionario dovrà impegnarsi a garantire quanto stabilito negli atti di gara anche relativamente ad eventuali scontistiche riservate a particolari categorie di utenti e ad eventuali condizioni di esercizio dell'attività previste dagli stessi atti.

Trattandosi di concessione patrimoniale spettano interamente al concessionario senza alcun obbligo di rendicontazione gli introiti derivanti dall'attività ricettiva e dalle attività accessorie previste nel progetto di gestione, presentato in sede di gara, o da ulteriori attività proposte e autorizzate dall'Amministrazione Comunale durante lo svolgimento della gestione.

9. Rilevazione dati

Il Concessionario è tenuto a rendere disponibile nel corso dell'anno dati ed informazioni agli Enti concedenti, utili al monitoraggio della struttura e alle rilevazioni delle statistiche turistiche e marketing ai sensi della Legge regionale n. 4/2016.

10. Esonero di responsabilità per la Proprietà

Nella conduzione e gestione dell'Ostello e delle strutture accessibili annesse, il Concessionario deve adottare tutti i provvedimenti e le cautele atti ad evitare danni alle persone e alle cose in relazione alle peculiarità degli spazi interessati e delle attrezzature utilizzate.

L'Ente concedente e più in generale la Proprietà sono sollevati da ogni responsabilità civile e penale per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale del Concessionario, a terzi ed agli ospiti della struttura ricettiva.

Il Concessionario si impegna ad adoperarsi per garantire la massima sicurezza ai propri ospiti, sollevando da responsabilità in merito la Proprietà, nonché ad attivarsi in caso di necessità o di bisogno nei confronti degli organi competenti di pubblica sicurezza o di soccorso.

Il Concessionario si impegna, altresì, a tenere indenne la Proprietà da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi, in relazione alla conduzione dei locali, all'attività e all'esecuzione della concessione del servizio di cui alla presente concessione.

Il Concessionario risponde di tutti i danni causati a qualsiasi titolo a persone o cose alle dipendenze e/o di proprietà del Concessionario stesso, a persone o cose alle dipendenze e/o nella disponibilità/possesso della Proprietà, a terzi o cose di loro proprietà.

11. Cauzioni e garanzie

A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni tutte previste nel presente atto comprese quelle inserite nell'offerta presentata in sede di gara nonché l'irrogazione delle penali, il Concessionario si impegna a prestare a favore del Comune una garanzia sotto forma di fideiussione bancaria o assicurativa, pari a 20'000.00 € (ventimila/00 euro); tale fideiussione dovrà riportare le seguenti clausole:

- Il Garante corrisponderà l'importo dovuto dal Contraente/concessionario al Comune entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta della Proprietà tramite l'ente concedente comune di Ravenna - inviata per conoscenza anche al Contraente/concessionario - recante l'indicazione degli importi dovuti dal Contraente/concessionario,
- Il Garante non gode del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cod. civ. e rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cod. civ. .

La fideiussione dovrà essere reintegrata all'originale importo in caso di escussione da parte del Comune. Il reintegro dovrà avvenire entro mesi quattro dalla avvenuta escussione.

ALLEGATO 4

In caso di fideiussione assicurativa potranno essere accettate anche polizze di durata inferiore (minimo 5 anni); in tal caso il concessionario dovrà presentare una nuova polizza con le stesse caratteristiche con un anticipo di 60 giorni rispetto alla scadenza della polizza precedente.

Saranno accettate solamente fidejussioni da parte di garanti rispondenti alle indicazioni riportate nel documento "Garanzie finanziarie, indicazioni operative per le verifiche da parte di P.A. e altri beneficiari. Comunicazione congiunta Anac, Banca d'Italia e Ivass" del 18/07/2025 (reperibile al link: <https://www.anticorruzione.it/-/news.garanzie.finanziarie.18.07.2025#:~:text=Italia%20e%20Ivass.-,Garanzie%20finanziarie%2C%20indicazioni%20operative%20per%20le%20verifiche%20da%20parte%20di,fideiussorie%20prima%20della%20loro%20accettazione>) ed eventuali successive modificazioni e integrazioni che il Concessionario dichiara di ben conoscere ed accettare.

La fideiussione sarà restituita al termine della concessione qualora siano state rispettate tutte le condizioni contrattuali garantite dalla stessa.

Il Concessionario è obbligato alla stipula di polizza assicurativa per Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) e verso prestatori di lavoro, associati e/o volontari (RCO), per danni a persone e a cose, e ricorso terzi, con:

- massimale unico pari a € 3.000.000,00 di cui: € 1.500.000,00 per ogni prestatore di lavoro;
- le seguenti estensioni: riguardo alla responsabilità civile verso terzi (RCT):
 - estensione RC derivante da conduzione di immobili di proprietà di terzi;
 - estensione per i danni a cose da incendio di cose dell'assicurato o dallo stesso detenute;
 - estensione per i danni causati da non dipendenti della cui opera si avvalga l'appaltatore;
 - estensione per i danni subiti da non dipendenti;
 - estensione per i danni alle cose (anche di utenti) in consegna e/o custodia e non costituenti dotazione strumentale funzionale all'esercizio dell'attività assicurata;
 - estensione per i danni a terzi derivanti da interruzione e/o sospensione e/o mancato o ritardato inizio di attività o servizi in genere;
 - responsabilità civile personale dei soci, dei dipendenti e collaboratori in genere nonché di ogni altro soggetto della cui opera il Concessionario si avvalga per la gestione del servizio; riguardo alla responsabilità civile verso prestatori di lavoro (RCO);
 - estensione dell'assicurazione ai lavoratori parasubordinati e a ogni altro soggetto assimilabile a prestatore di lavoro ai sensi della vigente legislazione in materia di rapporto o prestazione di lavoro;
 - estensione alle malattie professionali.

Il concessionario è inoltre obbligato a stipulare una polizza assicurativa a copertura dei danni derivanti da eventi catastrofici e calamità naturali secondo i requisiti di cui alla Legge L. 213/2023, art. 1 commi 101-111, al D.M. 18/2025 e norme collegate.

Il concessionario dovrà infine dotarsi di polizza relativa al RISCHIO LOCATIVO cioè a tutela dei danni da RC all'immobile causati dall'utilizzo dell'immobile stesso. A tale scopo viene indicato il seguente costo di ricostruzione dell'immobile € 6'227'000.00

12. Oneri contrattuali

Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del concessionario, comprese le spese di registrazione.

13. Divieto di sub concessione

E' vietata, sotto pena di revoca della concessione e incameramento della fideiussione, la subconcessione.

14. Inadempimenti e penalità

In caso di mancato rispetto degli impegni assunti da parte del concessionario, il Comune potrà diffidare il concessionario a rispettare i suddetti impegni concedendo un congruo termine di tempo per ottemperare alla richiesta. In caso di mancato rispetto della diffida nei termini concessi senza che vengano presentate idonee giustificazioni, il Comune irrognerà una prima penale di importo pari a € 500.00, che sarà escussa dalla fideiussione insieme all'eventuale ulteriore importo corrispondente ad eventuali danni causati al Comune dall'inadempimento. Se l'inadempimento continuasse anche dopo l'irrogazione della prima penale, la suddetta procedura si ripeterà e la penale applicata in caso di ulteriore inottemperanza alla diffida verrà fissata in € 1.000.00. Se l'inadempimento continuasse anche dopo l'irrogazione della seconda penale, la procedura sopra descritta verrà ripetuta per la terza volta applicando una penale pari a € 1.500.00 in caso di ulteriore inottemperanza alla diffida. Se l'inadempimento si protraesse ulteriormente, l'Amministrazione concedente potrà revocare la concessione applicando quanto previsto dall'art. 15 e collegati.

Il Comune potrà incamerare le penali anche tramite escussione del corrispondente importo dalla fideiussione di cui al precedente articolo 11

Il mancato pagamento della penale, anche dovuto all'incapienza della fideiussione, potrà costituire causa di revoca della concessione.

Si precisa che le eventuali contestazioni di mancata o incompleta attuazione dei compiti di cui sopra, saranno trasmesse al concessionario via PEC da parte del Responsabile del procedimento.

Il Concessionario potrà presentare con le stesse modalità le proprie controdeduzioni nel termine massimo determinato in sede di diffida ad adempiere e, qualora dette controdeduzioni non siano accoglibili a giudizio dell'Ente concedente, ovvero non vi sia stata risposta o la stessa non sia giunta nel termine indicato, sarà applicata la penale come sopra.

15. Interruzione anticipata della concessione per revoca del concedente o rinuncia del concessionario

È riconosciuta al Comune la facoltà di revoca della concessione in caso di inadempimenti del concessionario alle obbligazioni poste a suo carico ai sensi dell'art. 3 ultimo comma e dell'art. 5 o comunque previste dalla presente concessione o da documenti allegati alla stessa che non vengano risolti dopo le tre diffide previste dalla procedura di cui al primo comma dell'art. 14.

L'ente concedente si riserva inoltre la facoltà di revocare la concessione e incamerare l'intero importo garantito da fideiussione, quando il Concessionario incorra anche in una sola violazione particolarmente grave, non eliminata a seguito di diffida formale ad adempiere. A titolo esemplificativo e non esaustivo tale fattispecie si verifica nei seguenti casi:

ALLEGATO 4

- continua inottemperanza agli obblighi della concessione con presenza di molteplici diffide di cui all'art. 14 primo comma del presente atto, anche per motivi diversi. Può costituire una violazione particolarmente grave, da parte del concessionario, la presenza, in un anno civile, di almeno sei diffide di cui all'art. 14, primo comma del presente atto, anche per motivi diversi;
- inottemperanza, entro i termini concessi, alle disposizioni delle competenti autorità nel caso in cui vengano contestate al Concessionario gravi violazioni delle norme igienico-sanitarie, delle norme sulla sicurezza del lavoro, dei CCNL applicati;
- impossibilità per il Concessionario di esercitare l'attività ricettiva in caso di procedimenti di crisi d'impresa che lo riguardano (D.Lgs 14/2019 e norme collegate).

In caso di revoca della concessione ai sensi del presente articolo, il Concessionario risponderà anche dei danni che possano derivare alla Proprietà dagli inadempimenti che hanno causato la revoca.

Il verificarsi delle sopra indicate ipotesi di revoca della concessione non comporta alcun diritto del concessionario a ricevere indennità, rimborsi o riconoscimenti economici di qualsiasi natura.

È facoltà del concessionario rinunciare alla concessione previa comunicazione PEC al Comune con un anticipo almeno di mesi 6 (sei). Fino alla data di cessazione della concessione, e comunque per un minimo di mesi 6 (sei) dalla data di ricevimento da parte del Comune della comunicazione di rinuncia, è dovuto il pagamento del canone anche successivamente alla cessazione dell'attività ricettiva. La rinuncia anticipata alla concessione non comporta alcun diritto del concessionario a ricevere indennità, rimborsi o riconoscimenti economici di qualsiasi natura.

16. Protezione dei dati personali

Il trattamento dei dati personali, acquisiti in attuazione della presente concessione, è necessario ai fini del perseguimento dei connessi interessi pubblici rilevanti e quindi legittimo ai sensi dell'articolo 9, paragrafo 2, lettera g), del Regolamento (UE) 2016/679. Il soggetto titolare dei dati assicura la proporzionalità del loro trattamento per lo svolgimento delle procedure di utilizzo dei fondi dell'Unione nei limiti previsti dall'articolo 22 paragrafo 3 del Regolamento (UE) 2021/241.

17. Norme finali

Per tutto quanto non previsto dal presente atto, si applicano le norme di Leggi vigenti in materia.

Tutte le controversie, che possono sorgere nell'interpretazione contrattuale ed attuazione della presente, non definite dalle parti, sono devolute ai competenti organi giudiziari, restando esclusa la competenza arbitrale.

Ravenna, lì _____

Per la Proprietà l'ente concedente

Comune di Ravenna _____

Per il Concessionario

Allegati:

1. Planimetrie catastali dell'edificio;
2. Visura catastale dell'edificio;

3. Offerta “tecnica” presentata in gara dal concessionario

4.