

**ENTE DI GESTIONE PER I PARCHI E LA
BIODIVERSITÀ - ROMAGNA -**

Sede Legale: Via Saffi, 2 - 48013 BRISIGHELLA (RA)



Parco regionale della
**Vena del Gesso
Romagnola**



Parchi e Riserve
dell'Emilia-Romagna

Via Saffi, 2 – 48013 Brisighella, (RA)

CF. 90030910393

**CONVENZIONE AMMINISTRATIVA PER LA CONCESSIONE IN USO DEI
FABBRICATI DENOMINATI LOCANDA DI ONFERNO E OSTELLO DI
ONFERNO IN LOCALITÀ ONFERNO NEL COMUNE DI GEMMANO (RN),
DI PROPRIETÀ DELLA PROVINCIA DI RIMINI E DEL COMUNE DI
GEMMANO ED IN CONCESSIONE ONEROSA ALL'ENTE DI GESTIONE
PER I PARCHI E LA BIODIVERSITÀ-ROMAGNA) IN COMUNE DI
GEMMANO (RN), DAL 01/02/2015 AL 31/01/2020.**

Rep. n. _____

Valore €. _____

L'anno duemilaquattordici (2015) il giorno _____ del mese di
_____ nella residenza dell'Ente di gestione per i Parchi e la
Biodiversità-Romagna in Via Saffi n. 2 a Fognano di Brisighella.

TRA

- l'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna, con sede in Brisighella (RA), Via Saffi, 2, codice fiscale 90030910393, rappresentata ai sensi del vigente Statuto dal Direttore, Sig. _____, nato a _____ (.....)

il ____/____/____ e domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente medesimo, che agisce in esecuzione della deliberazione del Comitato Esecutivo n. _____ del ____/____/____;

- la Società _____, con sede in _____ (___), Via _____ n. ___. P. IVA _____, rappresentata dal _____ sig. _____, nato a _____ (___), il ____/____/____ e domiciliato per la carica presso la sede della Società _____;

Premesso che:

- con deliberazione del Comitato Esecutivo dell'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità-Romagna n. __ del ____ _____, si approvava l'avviso per manifestazione d'interesse e la relativa documentazione, per la concessione temporanea degli immobili annessi, appartenenti al patrimonio indisponibile della Provincia di Rimini e del Comune di Gemmano ed in concessione onerosa all'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna, denominati Locanda di Onferno e Ostello di Onferno, sito nel territorio del Comune di Gemmano (RN);
- con determinazione del Direttore dell'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità-Romagna n. __ del ____ _____ 2015 si approvava il verbale di gara ufficiosa ed aggiudicazione provvisoria e si aggiudicava definitivamente la concessione alla Società _____ per il canone annuo di € _____.

Tutto quanto sopra premesso, tra le parti come sopra costituite si conviene

e si stipula quanto segue:

ART. 1

DESCRIZIONE ED USO DEL BENE

1 - L'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità-Romagna, a mezzo del suo rappresentante, concede alla Società _____ Società _____, con sede in _____ (___), Via _____ n. __. P. IVA _____, in seguito denominato concessionaria, l'uso dei seguenti beni appartenenti al patrimonio indisponibile della Provincia di Rimini ed in concessione onerosa all'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna:

- fabbricato ed area esterna ad esso ad uso di locanda e ristorante/bar ubicato in Comune di Gemmano (RN), come identificato in allegato A) al quale si fa riferimento quale parte integrante della presente convenzione;
- fabbricato ed area esterna ad esso ad uso di ostello ubicato in Comune di Gemmano (RN), come identificato in allegato B) al quale si fa riferimento quale parte integrante della presente convenzione;

2 - Le caratteristiche degli immobili sono meglio descritte nell'Allegato C) e nell'allegato D) alla presente convenzione al quale si fa riferimento quale parte integrante della presente convenzione.

3 - Il concessionario, sottoscrivendo la presente convenzione, accetta gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, edotto e consapevole avendo provveduto al sopralluogo e si impegna altresì a destinarlo ad uso di locanda/ristorante/bar e di ostello e, comunque, ad usi non in contrasto con

le normative previste dalla legge 21 febbraio 2005, n. 10 e dalle altre norme del Parco, nonché con il vigente PRG e regolamenti, assumendo l'onere di munirsi, se del caso, delle prescritte autorizzazioni e licenze. Sono espressamente vietati altri utilizzi dell'ostello e della locanda, in particolare che non siano destinati alle attività ricettive turistiche e di fruizione.

ART. 2

DURATA DELLA CONCESSIONE

1 - La presente concessione avrà la durata di anni quattro (4) a partire dal 1 febbraio 2015 e fino al 31 gennaio 2019 e potrà essere rinnovata, a insindacabile giudizio e alle condizioni che saranno stabilite dal concedente, dietro presentazione di domanda scritta, in bollo, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

ART. 3

PAGAMENTO DEL CANONE

1 - Il canone annuo è stato determinato in € _____ (Euro _____-) e, fatto salvo quanto previsto dall'avviso pubblico di gara e dal successivo articolo 4, dovrà essere corrisposto con le seguenti modalità:

- in un'unica soluzione anticipata entro il giorno 15 del mese di Aprile di ogni anno, provvedendo al versamento tramite bonifico bancario presso la Tesoreria dell'Ente, utilizzando le seguenti coordinate IBAN _____ o richiedendo agli uffici dell'Ente gli appositi bollettini di c/c postale;

IN ALTERNATIVA

- in due soluzioni, la prima entro il 30 giugno e la seconda entro il 31

dicembre di ogni anno, provvedendo al versamento tramite bonifico bancario presso la Tesoreria dell'Ente, utilizzando le seguenti coordinate IBAN _____ o richiedendo agli uffici dell'Ente gli appositi bollettini di c/c postale.

2 - Il canone verrà aggiornato annualmente in misura pari al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

3 - Il canone per l'anno 2015, riferito al periodo dal 1 aprile 2015 al 31 dicembre 2015, è pari ad € _____ (Euro _____).

4 - L'Ente si riserva di attuare l'aggiornamento del canone di concessione con semplice atto amministrativo qualora ciò sia reso possibile da Leggi e/o disposizioni emanate da soggetti competenti. L'aggiornamento del canone di concessione non costituisce modificazione del presente atto.

ART. 4

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1 - Il concessionario è obbligato ad eseguire a sua cura e spese le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie alla buona conservazione degli immobili; gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno comunque essere preventivamente autorizzati dal concedente e licenziati, se necessario, dalla competente autorità comunale. La mancata attuazione degli interventi necessari di manutenzione ordinaria comporta la decadenza della concessione. Il concedente viene espressamente esonerato da ogni responsabilità per i danni che potessero derivare dalla loro mancata attuazione.

2 - Per gli interventi di manutenzione straordinaria e per la messa a norma degli impianti, regolarmente approvati ed autorizzati, il concessionario può chiedere di poter scontare la spesa nel canone di concessione per un importo non superiore al canone annuo e per gli anni di durata della concessione. Qualora l'importo dei lavori ecceda la possibilità di recupero, in relazione agli anni di uso permessi dalla concessione, è facoltà dell'Ente di concedere proroga fino alla concorrenza della spesa approvata, sostenuta e dimostrata con documenti fiscali.

3 - Qualora il concessionario non accetti l'eventuale proroga concessa, nulla è dovuto al concessionario per la spesa non ammortizzata. L'accordo è sancito da apposito atto amministrativo da stipularsi tra le parti.

4 - Avvalendosi della facoltà prevista al secondo comma del presente articolo, il concessionario ha presentato il progetto di _____, autorizzato dal Direttore dell'Ente con determinazione n. ___ del __/__/2015 per l'importo complessivo di € _____ (IVA inclusa), allegato C) alla presente convenzione per formarne parte integrante. Secondo quanto statuito dall'avviso pubblico di gara, gli interventi realizzati in esecuzione del suddetto progetto concorrono totalmente alla copertura del canone di cui al precedente articolo 3, come precisato nel prospetto che segue:

anno 2015: € _____ (totale)
anno 2016: € _____ (totale)
_____ (totale/parziale)
totale: € _____

5 - Per le finalità di cui sopra il concessionario dovrà rendicontare la spesa effettivamente sostenuta mediante copia delle fatture pagate o di documenti tecnico-contabili attestanti i lavori eseguiti; la spesa sostenuta per ciascuna annualità, dovrà risultare di importo pari o superiore all'importo del canone.

6 - Le maggiori somme eventualmente dovute dal concessionario in conseguenza degli aggiornamenti del canone di cui ai commi 2 e 4 del precedente articolo 3, potranno essere coperte dal concessionario mediante la realizzazione di ulteriori interventi da autorizzarsi dall'Ente concedente, ovvero mediante pagamento del relativo importo con le modalità stabilite nello stesso articolo 3.

ART. 5

RESPONSABILITA'

1 - Il concessionario è costituito custode del bene, ed è responsabile civilmente e penalmente di qualsiasi danno arrecato a persone, animali, cose, colture o immobili da chiunque causati, sia all'interno che all'esterno dei beni in concessione, in conseguenza del loro uso o dall'esecuzione di qualsiasi opera manutentiva o innovativa sugli stessi. In sito non potrà lasciare materiali e/o attrezzature non custodite che possano causare danni a persone, animali e cose.

ART. 6

POLIZZA ASSICURATIVA

1 - Senza che ciò costituisca un'attenuazione delle sue responsabilità, il concessionario ha l'obbligo di provvedere alla stipula di apposita polizza

assicurativa “globale fabbricati e rischi di conduzione degli immobili” per un valore convenzionale degli immobili pari a €. 250.000,00 a favore dell’Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità-Romagna per una durata pari alla validità della presente concessione ed una polizza di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi a garanzia della conduzione e gestione della struttura con massimale unico non inferiore ad € 3.000.000,00= L’originale della polizza dovrà essere consegnata al momento della firma della concessione.

2 - La mancata stipula delle citate polizze assicurative è condizione sufficiente per il non rilascio della presente concessione. Copia dell’avvenuto pagamento del premio assicurativo annuale dovrà essere inviato al concedente entro trenta giorni dal pagamento. Il mancato pagamento del premio assicurativo annuale comporta la revoca della presente concessione.

3 - Al concedente spetterà il diritto di nominare periti per valutazioni di eventuali indennizzi di danni sofferti. Copia della polizza dovrà essere inviata al concedente il quale concorrerà nelle spese di ripristino in misura non superiore all’indennizzo ricevuto dalla Compagnia Assicuratrice.

4 - Eventuali franchigie e scoperti obbligatori di polizza saranno ad esclusivo carico del concessionario, che si obbliga a mantenere efficace detta polizza per tutto il periodo di validità della presente concessione.

ART. 7

UTENZE

Il concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese alla stipulazione o volturazione di contratti per la fornitura di energia elettrica, acqua, gas,

telefono, nonché al pagamento dei relativi canoni e consumi.

ART. 8

TASSE E IMPOSTE

Il concessionario, ai sensi dell'art. 118 del R.D. 30/12/1923 n. 3267, resta obbligato a pagare qualsiasi tassa, imposta, sovrimposta o tributo che venisse accertato dagli organi fiscali, in dipendenza della presente concessione.

ART. 9

LIBERO ACCESSO AI FUNZIONARI AUTORIZZATI

Il concessionario dovrà consentire il libero accesso alla proprietà della Provincia di Rimini ai collaboratori del concedente per gli eventuali sopralluoghi che riterranno opportuno effettuare. In ogni caso, copia delle chiavi di accesso al fabbricato, dovranno essere consegnate al concessionario.

ART. 10

CESSIONE, SUB CONCESSIONE, SUB AFFITTO E SUBENTRO

1 - La cessione, la sub-concessione o il sub-affitto, totale o parziale, dei beni di cui alla presente concessione dovrà essere preventivamente comunicata all'Ente concedente e da questo autorizzata.

2 - Non si considera cessione della concessione la costituzione da parte del concessionario di associazione o società in qualsiasi forma, per la gestione e lo sfruttamento a scopi commerciali dei beni che formano oggetto della presente convenzione; in tal caso, tuttavia, è fatto obbligo al concessionario di assumere la responsabilità o la rappresentanza dell'associazione o della società, ovvero di assumere la carica di consigliere.

3 - E' in facoltà del concessionario affidare a terzi in possesso dei necessari requisiti, la gestione di attività commerciali, ovvero di esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande la cui attività si svolga all'interno dei locali che formano oggetto della presente convenzione.

4 - In caso di decesso del titolare della presente è consentito il subentro, su richiesta e previo nulla osta del concedente, agli eredi o a un familiare del concessionario inserito nello stato di famiglia preesistente, sino alla naturale scadenza del presente atto. Nel caso in cui il concessionario preesistente sia deceduto, la verifica dello stato di famiglia del concessionario preesistente e/o del familiare subentrante, deve essere ricondotta ed eseguita a quella data. Gli eredi o familiari dovranno comunicare il decesso o impedimento permanente del titolare della concessione nei successivi sessanta (60) giorni al fine di regolarizzare la concessione. La mancata comunicazione comporta la decadenza della concessione.

5 - In caso di cessazione dell'attività o di impedimento permanente alla continuazione dell'attività del titolare della concessione o di altro soggetto da questi costituito, ovvero autorizzato o subentrato a norma dei commi precedenti, può subentrare chi garantisce la prosecuzione dell'attività: soci, un familiare, altra associazione, altra società, fino alla naturale scadenza della stessa.

ART.11

PROVENTI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario introiterà e tratterrà per sé interamente i proventi derivanti dalla gestione degli immobili.

ART. 12

CALENDARIO ED ORARI MINIMI DI APERTURA

La Locanda deve osservare il seguente calendario ed i seguenti orari minimi di apertura:

– tutti i giorni dalle ore 9.00 alle ore 21.00, con un'eventuale giornata di riposo settimanale a scelta nelle giornate di lunedì, martedì, mercoledì o giovedì e con la possibilità di massimo due settimane di chiusura per ferie nel periodo compreso tra il 1 novembre e il 15 dicembre o tra il 7 gennaio e il 15 marzo.

L'Ostello può essere aperto solamente su prenotazione.

E' libera facoltà del concessionario prolungare l'orario di apertura, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

ART. 13

ADEMPIMENTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario, nell'ottica, condivisa con l'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità-Romagna, del miglioramento complessivo dell'offerta turistica del territorio, si impegna a porre in essere iniziative volte a promuovere una migliore conoscenza e fruizione dei luoghi più suggestivi della Riserva Naturale di Onferno e, in particolare, si impegna a:

- organizzare iniziative quali cene tipiche a tema, pacchetti di pernottamento e pensione abbinati ad escursioni e visite della Riserva o abbinati alle iniziative della Riserva stessa;
- dare informazioni di base relative alla fruizione ed alla conoscenza del territorio della Riserva ed alle emergenze turistiche presenti sul territorio del Comune di Gemmano;
- promuovere eventuali convenzioni con gli operatori turistici del settore e

con soggetti pubblici e privati che operano nella Riserva;

- tenere a disposizione dei clienti del complesso e distribuire il materiale turistico, informativo e promozionale fornito gratuitamente dall'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità-Romagna;
- esporre altro materiale pubblicitario inerente alla Riserva e alla Macroarea e ad altre emergenze del territorio collinare e montano ad esso circostante;
- inviare all'Ente per una supervisione tecnica e scientifica il materiale promozionale o informativo prodotto;
- garantire la presenza di almeno un rappresentante (titolare o dipendente) della struttura alle attività di aggiornamento eventualmente organizzate dall'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità-Romagna;
- evidenziare la specificità della cultura enogastronomica ed agricola della Romagna attraverso la propria offerta;
- i pasti e le bevande offerti al pubblico devono essere espressione e valorizzazione delle tradizioni enogastronomiche e della cultura alimentare della Romagna.

Altresì, il Concessionario, nell'ottica dell'offerta turistica del territorio, si impegna a comunicare al concedente, le tariffe applicate alla propria clientela e le periodiche variazioni delle stesse ed a consegnare un'informativa trimestrale relativa alle presenze presso la struttura, per quanto riguarda il numero di pernottamenti, pasti, colazioni, attività varie.

E' obbligatorio effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti.

ART. 14

AUTORIZZAZIONI E LICENZE PER LAVORI DA ESEGUIRE

1 - Il concessionario si impegna a munirsi delle autorizzazioni, permessi a

costruire, nulla-osta necessari per l'uso del bene, in osservanza delle norme e leggi vigenti sollevando della Provincia di Rimini e l'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità-Romagna da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale. In particolare, in merito all'utilizzo del bene, si precisa che i due immobili sono stati destinati fino al 31/03/2014 ai medesimi utilizzi di cui alla presente convenzione.

2 - Il concessionario inoltre ha l'obbligo dell'adeguamento alle eventuali variazioni delle vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene degli immobili e degli impianti provvedendo a propria cura e spese a tutti gli oneri conseguenti.

3 - Qualsiasi intervento che il concessionario intenda realizzare, dovrà essere dallo stesso preventivamente comunicato all'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità-Romagna che, con semplice atto amministrativo, si esprimerà in merito.

ART. 15

DISDETTA DEL CONCESSIONARIO

La presente concessione potrà essere disdettata dal concessionario solo per giustificati motivi, mediante comunicazione scritta da presentarsi mediante raccomandata con ricevuta di ritorno e con almeno sei (6) mesi di preavviso (entro il 30 giugno per l'anno successivo). Il mancato preavviso nei tempi indicati è condizione per la non restituzione della intera cauzione.

ART. 16

REVOCA PER PUBBLICO INTERESSE

Il concedente può revocare a suo insindacabile giudizio ed in qualsiasi momento la presente concessione, fatto salvo un preavviso di mesi tre (3),

senza che il concessionario possa avanzare pretese di indennizzo o risarcimento danni. Nei seguenti casi la revoca opera con effetto immediato senza che il concessionario possa avanzare pretese di indennizzo o risarcimento danni:

- 1) per accertato pericolo del bene;
- 2) per pubblica utilità.

ART. 17

RISOLUZIONE ANTICIPATA

1 - La presente concessione può essere risolta ad insindacabile giudizio dell'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità-Romagna ed il concessionario dovrà lasciare libero da persone, animali e cose, il bene in oggetto entro trenta (30) giorni dalla data di cessazione del rapporto, senza che possa avanzare pretese di indennizzo o risarcimento danni nei seguenti casi:

- a) inosservanza di anche una sola clausola del presente atto;
- b) cessazione delle finalità che hanno determinato la richiesta della concessione;
- c) mancato pagamento di anche una sola rata decorsi novanta (90) giorni dalla convenuta scadenza;
- d) mancato pagamento del premio assicurativo annuale;
- e) riscontro di inerzia grave, cui non si è ottemperato entro novanta (90) giorni dalla data di ricevimento della diffida;
- f) utilizzo non conforme a quanto previsto da Leggi statali e regionali e/o dai Regolamenti comunali.

2 - Nell'ipotesi che venisse dichiarata la risoluzione nei casi sopra previsti, si

provvederà all'incameramento dell'intera cauzione, fermo restando per il concessionario l'obbligo di corrispondere i canoni di concessione che restassero da pagare fino alla scadenza della concessione e ogni diritto di rivalsa per il risarcimento di eventuali maggiori danni.

3 - Nulla sarà dovuto al concessionario a titolo di rimborso spese o indennizzo per gli interventi di riqualificazione energetica e messa a norma della struttura, a scomputo del canone di concessione.

ART. 18

STATO DEL BENE AL TERMINE DELLA CONCESSIONE

Al termine della validità della presente concessione il bene e le eventuali pertinenze dovranno essere restituiti in buono stato di conservazione fermo restando che eventuali miglioramenti, ampliamenti o trasformazioni resteranno acquisiti a titolo gratuito dalla Provincia di Rimini che si riserva altresì il diritto di esigere il ripristino, a cura e spese del concessionario, della situazione esistente alla data di inizio della presente. Il mancato rispetto di quanto sopra comporta la non restituzione dell'intera cauzione.

ART. 19

DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'esatto e pieno adempimento degli obblighi assunti nel presente atto, il concessionario ha provveduto a costituire un deposito cauzionale, anche tramite fidejussione bancaria o assicurativa, pari a € 2.310,00 (Euro duemilatrecentodieci/00), corrispondente ad una trimestralità del canone annuo di cui al precedente art. 3. Tale deposito verrà restituito alla naturale scadenza del presente atto, salvo incameramento per inadempienza contrattuale, a fine concessione, su

adozione di apposito provvedimento da parte dell'Ente.

ART. 20

POSSIBILITA' DI RETTIFICA DEI CONFINI

La della Provincia di Rimini e l'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità-Romagna si riservano la facoltà di procedere alla revisione dei confini dei terreni oggetto della concessione, con un semplice atto amministrativo degli Enti. La eventuale rettifica dei confini, sulla base di una revisione delle mappe catastali, non costituisce una modifica della presente concessione e sarà ritenuta valida a tutti gli effetti dal concessionario.

ART. 21

SPESE DI BOLLO E REGISTRAZIONE

Le spese di bollo, registrazione e i diritti vari, sono a carico del concessionario e devono essere assolte al momento della firma della presente concessione. Sarà cura dell'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità-Romagna, inviare successivamente al concessionario, copia dell'atto. Le parti, sottoscrivendo la presente, dichiarano di accettare senza eccezione o riserva alcuna le condizioni di cui sopra, richiamandosi alle norme e Leggi in materia per quanto non previsto.

per l'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna
il Direttore
Sig.

per la Società _____
il _____
Sig.