

PROVINCIA DI FERRARA

Rif. n.

**CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE PROVINCIALE
DENOMINATO ALBERGO RISTORANTE CANNEVIÈ, UBICATO NEL
COMUNE DI CODIGORO.**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di ragione e di legge
tra:

la **PROVINCIA DI FERRARA** (c.f. 00334500386) con sede in _____
rappresentata dal suo Dirigente Dott. Andrea Aragusta, Responsabile del
Settore Appalti e Gare, che agisce in esecuzione del Decreto ____ n. ____ in
data _____ e della propria determinazione n. _____ in data _____,
d'ora in avanti anche "**Concedente**", e

XXX (c.f. _____ e P.I. _____), con sede in XXX rappresentata dal
legale rappresentante XXX a ciò autorizzato, Società Capogruppo in
Associazione Temporanea di Imprese con _____
(Cod.Fisc. 96254030586), Impresa Mandante, con sede legale in
_____, Via _____ n. _____, che ha conferito
all'Impresa Capogruppo Mandato Speciale con rappresentanza ai sensi dell'art.
48 del D.Lgs. 50/2016, con atto Dott. _____, Notaio in _____, in data
_____, Rep. n. __ – Racc. n. __, registrato a _____ il _____ al n.
_____ serie __, atto conservato agli atti del fascicolo provinciale Prot.n.
_____;

d'ora in avanti "**Concessionario**";

Premesso

- che la Provincia è proprietaria del complesso immobiliare denominato

"Albergo Ristorante Canneviè", situato in località Volano in Comune di Codigoro, a margine di terreni bonificati e tuttora utilizzati come zona umida di tutela ambientale, da destinare ad uso albergo, centro congressi, bar e ristorante e percorso naturalistico per lo sviluppo della frequentazione delle zone naturali del Parco del Delta del Po costituito da:

1) Albergo Ristorante Canneviè, composto da un fabbricato principale a piani diversi destinato ad attività ricettiva, da una attigua costruzione ad un solo piano destinata a ristorante e dall'ampia area esterna pertinenziale in comune. Tali fabbricati sorgono ai margini della Valle di Canneviè a circa 1 Km. dall'abitato di Volano sulla strada provinciale Codigoro-Pomposa-Volano, in Via per Volano n. 45;

2) La Casa del Pescatore, fabbricato a due piani a destinazione ricettiva e bar ubicato a sud-ovest dell'Albergo Ristorante Canneviè, la Sala Congressi, fabbricato ad un solo piano ubicato nelle vicinanze della Casa del Pescatore e l'ampia area esterna pertinenziale in comune;

4) Il Biotopo di Canneviè e Porticino, formato da specchi vallivi collegati fra loro e da dossi emergenti;

5) Il Biotopo vallivo denominato Valletta di Volano situato in fregio alla strada provinciale Volano-Goro;

6) Il percorso naturalistico interno al Biotopo di Canneviè e Porticino, dotato di passerelle e camminamenti all'interno degli specchi vallivi, cancelli di delimitazione, cartelli indicatori perimetrali e interni.

- che il suddetto complesso è censito al Catasto del Comune di Codigoro come segue (di comune assenso delle parti per brevità viene omissis l'elenco dei subalterni censiti al Catasto Fabbricati):

ALBERGO E RISTORANTE

Foglio 96 mappale 17 (edifici e area esterna pertinenziale),

Foglio 96 mappali 46 e 57, foglio 115 mappale 79 (area verde)

CASA DEL PESCATORE E CENTRO CONGRESSI

foglio 96 mappale 9 (edifici e corte), mappale 8 (area esterna pertinenziale)

BIOTOPO CANNEVIE' E PORTICINO

Foglio 96 mappali 5, 16, 42, 55, 56, foglio 115 mappale 50

BIOTOPO VALLETTA DI VOLANO

Foglio 97 mappali 5, 13, 14, 15, 21, 57, 59, 93, 94, 106, 157

- che con Decreto del Presidente n. ____ in data _____ e successiva determinazione di aggiudicazione n. ____ del _____, è stato individuato, mediante procedura concorsuale, il soggetto concessionario della porzione del complesso di Canneviè rappresentata dall'albergo ristorante, dalla Casa del Pescatore, dal Centro Congressi e dalle rispettive aree esterne pertinentziali.

Tutto ciò premesso e confermato, tra le Parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

2. La Provincia di Ferrara affida in concessione a _____ come sopra rappresentata, che accetta, la porzione del complesso immobiliare denominato Albergo Ristorante Canneviè, situato in località Volano, ubicato in comune di Codigoro, come in premessa catastalmente individuato, da destinare ad uso albergo, centro congressi, bar e ristorante costituito da:

a) Albergo Ristorante Canneviè e pertinenze, più precisamente individuato al punto 1 nelle premesse;

b) Casa del Pescatore, Sala Congressi e pertinenze, più precisamente individuati al punto 2 delle premesse.

3. Il complesso dei beni oggetto del presente contratto è graficamente individuato nella **planimetria che si allega al presente atto sotto il numero 1)** di cui costituisce parte integrante e sostanziale, contenente il tracciato della mappa catastale integrato con l'ortofoto e con i confini dell'immobile, e sarà puntualmente descritto in apposito verbale di consegna e consistenza, redatto in contraddittorio all'inizio della concessione ed a cui si farà riferimento per la riconsegna al termine della concessione stessa come previsto all'articolo 13.

ART. 2 - DURATA

1. La concessione avrà durata di anni 9 decorrenti dalla data di stipula, salva la facoltà per la Concedente di revoca anticipata per motivi di pubblico interesse da esercitarsi nei limiti di legge e salvo equo indennizzo.

2. Alla naturale scadenza del primo novennio la concessione sarà rinnovabile una sola volta per ulteriori anni 9 con atto espresso delle parti. E' escluso il rinnovo automatico della concessione.

3. E' facoltà del Concessionario di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al Concedente, mediante lettera trasmessa con PEC, almeno un anno prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

4. In caso di recesso anticipato su istanza del Concessionario, rimarranno a carico di quest'ultimo tutte le spese sostenute per gli interventi effettuati nell'immobile senza che questi abbia diritto ad alcuna indennità e senza onere alcuno per la Concedente; il Concessionario dovrà altresì corrispondere la quota di canone annuale rapportata al periodo di occupazione fino al momento dell'effettivo rilascio dell'immobile.

5. Alla scadenza non spetterà al Concessionario alcun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato. In relazione alle norme ed usi riguardanti l'avviamento commerciale, nessuna pretesa potrà pertanto accampare il Concessionario al termine del rapporto contrattuale, trattandosi di rapporto di natura concessoria.

6. Alla scadenza naturale della Concessione o a seguito di recesso anticipato l'immobile sarà riconsegnato alla Concedente in piena efficienza e completo di tutti gli arredi, dotazioni e finiture di proprietà provinciale, salva la normale usura e con gli impianti in perfetta efficienza e conformi alle norme vigenti al momento della riconsegna. Il Concessionario si obbliga prima della riconsegna, a riparare difetti e/o eccessivi logoramenti originati da scarsa o negligente manutenzione.

ART. 3 - CANONE

1. Come da offerta formulata in sede di gara, il canone annuale di concessione è stabilito in Euro _____.

2. In considerazione della necessità di favorire il graduale avviamento delle attività in costanza del perdurante stato emergenziale correlato alla pandemia da virus Covid-19, il canone annuale viene ridotto del 40% per la prima annualità e del 20% per la seconda annualità, come di seguito riportato:

a) canone prima annualità euro _____ (-40%)

b) canone seconda annualità euro _____ (-20%)

c) canone dalla terza alla nona annualità _____

3. Il versamento di ciascuna annualità dovrà avvenire in due rate semestrali anticipate, da pagarsi entro la fine del terzo mese di ogni semestre contrattuale a partire dalla data della stipula, ovvero entro la fine del mese di _____ e del mese di _____.

4. A partire dalla terza annualità, senza necessità di espressa richiesta da parte della Concedente, il canone sarà automaticamente aggiornato annualmente in misura pari al 100% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT nel periodo corrispondente all'annualità precedente.

5. Il canone dovrà essere corrisposto al domicilio della Provincia. Il pagamento dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT 70 S 01030 13004 000002193 478 - Monte dei Paschi di Siena, intestato alla Provincia di Ferrara o altro conto che sarà indicato dalla Provincia. Il Concessionario si impegna espressamente a trasmettere copia dell'attestazione di ogni avvenuto pagamento alla Provincia entro i tre giorni lavorativi successivi dal pagamento medesimo via PEC all'indirizzo provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it o ad altro recapito che sarà indicato dalla Provincia.

6. In caso di pagamento della rata di canone oltre la data di scadenza ed in difetto di giustificati motivi, il Concessionario sarà tenuto a corrispondere a titolo di penalità gli interessi calcolati applicando alla rata dovuta il tasso legale vigente.

7. In caso di mancato pagamento della rata di canone entro il 180° giorno successivo alla scadenza ed in difetto di giustificati motivi, la Concedente, previa messa in mora, potrà disporre unilateralmente la revoca della concessione, fatto salvo comunque l'obbligo del pagamento dei canoni dovuti e della penale prevista per il ritardato pagamento di cui al comma precedente.

**ART. 4 - MODALITA' D'USO E ONERI A CARICO DEL
CONCESSIONARIO**

1. Il Concessionario sarà tenuto a svolgere, con oneri a proprio carico e senza alcun onere a carico della Concedente, tutte le attività indicate nel progetto di gestione presentato in occasione della selezione indetta per l'individuazione del Concessionario stesso e valutate positivamente dalla Provincia. Sono ad esclusivo carico del Concessionario tutti gli interventi ed accorgimenti necessari per garantire al complesso immobiliare dato in concessione, sia all'inizio dell'attività che successivamente, il costante rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza ed igienico-sanitaria in relazione all'attività esercitata. Tale obbligo non darà luogo ad alcuna spettanza per il Concessionario.

2. Sono espressamente posti a carico del Concessionario i seguenti oneri e spese:

a) Conduzione e gestione dell'intero complesso immobiliare ricettivo-alberghiero;

b) Tutte le utenze di consumo, energia elettrica, acqua potabile, gas, tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, telefonia, reti trasmissione dati, radio-televisione, ecc. Il Concessionario provvederà a propria cura e spese all'attivazione e/o volturazione a proprio carico delle relative utenze con contratti intestati a proprio nome, provvedendo al pagamento delle relative fatture;

c) Tasse, imposte e tariffe derivanti dall'esercizio dell'attività prevista dalla presente concessione;

d) Gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli impianti installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, alla centrale termica ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) presenti o che saranno nel caso

imposti da future normative;

e) Manutenzione ordinaria dell'immobile, degli edifici e delle aree esterne pertinenti, comprese le aree verdi (potature, sfalci dell'erba, contenimento delle siepi, piantumazione di fiori, ecc.), viabilità e manufatti;

f) Piccole riparazioni all'immobile;

g) Interventi di manutenzione straordinaria per adeguamento dell'immobile e degli impianti alle normative vigenti per l'esercizio delle attività previste dalla presente Concessione;

3. Tutti gli interventi e/o sostituzioni necessari ed opportuni dovranno essere effettuati dal Concessionario con tempestività, responsabilità ed accuratezza, anche in mancanza di segnalazioni della Provincia.

4. Nel caso in cui la Provincia rilevi la necessità degli interventi in parola, ne darà segnalazione al Concessionario il quale avrà l'obbligo di provvedere con tempestività. In caso di inadempimento la Provincia potrà eseguire direttamente tali interventi con addebito al Concessionario di tutte le spese ovvero con escussione di quota parte della cauzione di cui all'articolo 22.

5. Il Concessionario si obbliga inoltre espressamente:

a) ad astenersi dall'utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata;

b) a munirsi delle prescritte autorizzazioni per l'esercizio dell'attività e ad osservare tutte le disposizioni legislative regolamentari che la disciplinano, nonché quelle che la Provincia ritenesse opportuno impartire per la migliore e più corretta gestione del bene;

c) a tenere i locali, i mobili e quant'altro destinato al servizio in perfetto stato di pulizia e decoro;

d) a utilizzare l'area esterna di pertinenza nei limiti di competenza delimitati come da planimetria Allegato 1) e con modalità che non provochino disturbo o intralcio all'attività di terzi;

e) a curare che la struttura sia sempre fornita di tutto quanto sia necessario per la migliore resa del servizio ed a rispettare adeguati standard di qualità nella scelta delle dotazioni e dei generi alimentari somministrati nell'albergo e nel ristorante;

f) ad affiggere all'interno dei locali in modo ben visibile la distinta dei prezzi e dei generi di consumo secondo le modalità e normative vigenti per l'attività ricettiva e di ristoro;

g) a non installare slot-machine o apparecchiature similari;

h) a rispondere direttamente di qualsiasi danno che, per fatto proprio, di collaboratori, dipendenti, appaltatori o subfornitori, dovesse derivare a terzi, agli avventori o alla Concedente;

i) a non apportare all'immobile, senza la preventiva autorizzazione scritta della Provincia, trasformazioni, modifiche o innovazioni di alcun genere.

6. In relazione all'obbligazione assunta dal Concessionario di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria del complesso immobiliare, il medesimo garantisce la libertà di accesso a tutte le strutture da parte del personale tecnico della Provincia di Ferrara per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso.

7. Il Concessionario prende atto che la mancata o carente manutenzione ordinaria del complesso immobiliare debitamente accertata costituirà per la Provincia giusta causa di revoca della concessione, ai sensi dell'articolo 21.

8. In caso di inadempimento degli obblighi di cui al presente articolo, la

Provincia, previa messa in mora, potrà esigere la restituzione immediata dell'immobile oggetto della presente concessione, restando impregiudicato il diritto di escutere la cauzione nonché al risarcimento degli eventuali ulteriori danni conseguenti all'inadempimento.

ART. 5 - REQUISITI PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA'

1. Il Concessionario dichiara di possedere, in proprio o attraverso personale addetto, tutti i requisiti richiesti dalle Leggi e dai Regolamenti vigenti per la gestione di attività di albergo, centro congressi, bar e ristorante (somministrazione di alimenti e bevande). I requisiti morali e professionali per l'esercizio delle attività di somministrazione richiesti dalla Legge Regionale Emilia-Romagna 26/7/2003, n. 14 e successive modifiche e integrazioni dovranno permanere per tutta la durata della concessione.

ART. 6 - ATTIVITA' PROMOZIONALI E TURISTICHE

1. Il Concessionario, nell'ottica condivisa con la Provincia della conservazione e valorizzazione sotto il profilo patrimoniale del complesso immobiliare e dell'incremento dell'offerta turistica del territorio, si impegna a porre in essere iniziative volte a promuovere una migliore conoscenza e fruizione del confinante percorso vallivo-naturalistico e dei luoghi più suggestivi del Parco Regionale del Delta del Po e, in particolare, si impegna a:

a) gestire, direttamente e mediante soggetti qualificati, visite guidate all'interno del comprensorio vallivo di Canneviè - Porticino utilizzando i percorsi attrezzati e strutture esistenti in sinergia con i soggetti affidatari da parte della Provincia della gestione ambientale, valliva e naturalistica del comprensorio stesso;

b) dare informazioni sui siti monumentali e naturalistici di interesse turistico

presenti sul territorio del Parco Regionale del Delta del Po;

c) promuovere eventuali convenzioni con gli operatori turistici del settore e con soggetti pubblici e privati che operano nel Parco;

d) tenere a disposizione dei clienti del complesso e distribuire il materiale turistico, informativo e promozionale fornito gratuitamente dagli Enti competenti.

ART. 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA ADDIZIONI E MIGLIORIE

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno di norma effettuati dalla Concedente nei modi e nei termini da essa ritenuti necessari ed opportuni, anche in rapporto alle disponibilità finanziarie negli stanziamenti di bilancio.

2. Il Concessionario acconsente inoltre a che vengano eseguiti da parte della Provincia tutti quei lavori che l'Ente riterrà necessari per mantenere, completare o migliorare le strutture.

3. Per la progettazione e l'esecuzione dei lavori di cui al presente articolo il Concessionario garantisce la libertà di accesso a tutte le strutture da parte del personale tecnico della Concedente. I lavori dovranno essere eseguiti preferibilmente nei periodi di minor afflusso turistico.

4. In ragione dell'aumento di valore dell'immobile dato in concessione generato da lavori di addizione o miglioria realizzati dalla Provincia, compresi gli interventi richiesti dalla Concessionaria per soddisfare proprie e specifiche esigenze di rifunzionalizzazione o miglioramento qualitativo dell'immobile, la Concedente avrà la facoltà di aggiornare in aumento il canone concessorio. L'ammontare dell'aumento del canone annuo sarà parametrato al valore delle opere realizzate e sarà contenuto entro i seguenti valori massimi:

a) 5% del valore delle opere impiantistiche;

b) 3% del valore delle opere di finitura e infissi;

c) 1,5% del valore delle opere murarie e strutturali.

**ART. 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ADDIZIONI
E MIGLIORIE DA PARTE DEL CONCESSIONARIO**

1. L'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione o di addizione e miglioria da parte del Concessionario sarà sempre subordinata all'acquisizione di preventivo parere favorevole della Provincia da esprimere in sede di valutazione del relativo progetto. Il progetto dovrà essere predisposto a cura di tecnico abilitato, ai fini del rilascio del titolo autorizzativo edilizio ed al conseguimento del certificato di agibilità e conformità edilizia della porzione di immobile oggetto dei lavori.

2. La Provincia sarà tenuta indenne da qualsiasi onere imputabile alla realizzazione delle suddette opere, ivi compresi gli oneri per prestazioni professionali, pratiche amministrative e quant'altro.

3. In relazione a quanto sopra, il Concessionario dovrà provvedere, a proprio integrale ed esclusivo onere, rischio e responsabilità:

a) alla progettazione da redigersi, a cura di professionisti abilitati, secondo quanto disposto dalle norme vigenti in materia ed al conseguimento di ogni autorizzazione, permesso, licenza parere e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi;

b) alla direzione lavori e coordinamento della sicurezza ed all'esecuzione di tutti i collaudi di legge necessari all'ottenimento dell'agibilità, compreso l'aggiornamento degli atti catastali e la redazione dell'A.P.E., a cura di tecnico iscritto al relativo albo regionale, di cui all'art. 6 del D.Lgs. 19-8-2005 n. 192 e s.m.i.. In tali casi il Concessionario assume il ruolo di committente e

responsabile dei lavori ai sensi del d.lgs. 81/2008 e s.m.i.;

c) all'appalto dei lavori, avendo cura di individuare le ditte esecutrici con i medesimi criteri selettivi previsti dalle normative vigenti in materia di appalti della Pubblica Amministrazione, con particolare riguardo alla reputazione ed alla regolarità contributiva e antimafia.

4. In relazione alla responsabilità assunta dal Concessionario nella gestione dei lavori, la Provincia resta estranea a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il Concessionario stesso ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta della Provincia medesima. A tal fine il Concessionario manleva la Provincia da ogni responsabilità al riguardo.

5. Sono ad esclusivo carico del Concessionario i lavori di adeguamento normativo in relazione all'uso specifico cui l'immobile è destinato ed in relazione a eventuali nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto.

6. Dopo l'avvenuto collaudo con esito positivo dei lavori, il Concessionario e la Provincia redigeranno in contraddittorio un verbale di consistenza delle opere realizzate nel quale la Provincia ne attesterà la conformità al progetto esecutivo, l'esecuzione a regola d'arte, l'avvenuta acquisizione della documentazione di cui al successivo comma 7 e la piena accettazione delle opere stesse, anche ai fini dell'autorizzazione al rimborso delle spese sostenute dal Concessionario di cui al successivo articolo 9.

7. Il Concessionario si obbliga in ogni caso a trasmettere alla Provincia ogni certificato o altra documentazione rilasciata in relazione alle opere realizzate

per l'aggiornamento del fascicolo del fabbricato.

ART. 9 - RIMBORSO SPESE PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE

STRAORDINARIA ADDIZIONI E MIGLIORIE

1. Le spese sostenute dal Concessionario per i lavori di cui all'articolo precedente, con esclusione di quelli di cui al comma 5 dello stesso art. 8, potranno essere rimborsate dalla Provincia fino ad un importo massimo del 50% del canone annuo di concessione per ciascuna annualità e per un numero di annualità non superiore a quelle mancanti al termine del contratto.

2. L'ammissibilità o la non ammissibilità al rimborso e l'entità dello stesso sarà determinata a giudizio insindacabile della Proprietaria in sede di autorizzazione alla realizzazione dei relativi interventi sulla base di valutazioni oggettive relative all'effettiva e significativa valorizzazione dell'immobile ovvero all'utilità e all'effettiva necessità di realizzazione dei medesimi.

3. Il Concessionario sarà tenuto a dichiarare sotto la propria responsabilità l'esistenza o meno di contributi pubblici o privati o agevolazioni fiscali (es. detrazioni fiscali per intervento di risparmio energetico o ristrutturazioni edilizie) applicati alle spese soggette a rimborso di cui al presente articolo, pertanto l'importo massimo complessivo del rimborso erogabile dalla Provincia sarà calcolato sull'importo dei lavori al netto dei contributi pubblici o privati e delle agevolazioni fiscali ottenute per i medesimi interventi.

4. Potranno essere considerate nella determinazione del rimborso di cui al comma 1 le spese, al netto dell'IVA, sostenute dal Concessionario per la realizzazione dei lavori previsti dal progetto approvato dalla Provincia, ivi comprese le spese tecniche, di progettazione, direzione lavori e collaudi e connesse spese per pratiche amministrative. Al contrario non saranno ammessi

a rimborso gli oneri riconducibili ai mancati o ridotti incassi o ad eventuali danni imputabili alla presenza del cantiere.

5. Ad avvenuto completamento dei lavori, ovvero di stralci funzionali degli stessi, di cui il Concessionario dovrà dare tempestiva comunicazione scritta alla Provincia, le opere realizzate dovranno essere sottoposte all'accettazione della Provincia stessa per il rilascio del parere tecnico necessario per la corresponsione del rimborso. Nel caso in cui le opere realizzate non vengano motivatamente accettate dalla Provincia, il Concessionario non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese sostenute per la realizzazione delle stesse e sarà tenuto al ripristino dello status quo ante ovvero se possibile ad apportare le modifiche richieste dalla Concedente ai fini dell'accettazione delle opere eseguite.

6. Il rimborso delle spese potrà essere accordato solo previa acquisizione di regolare documentazione contabile (es. fatture quietanzate accompagnate dalle copie dei bonifici) comprovante il pagamento delle prestazioni.

7. A decorrere dalla data di accettazione, le opere sono acquisite al patrimonio della Provincia.

8. Nel caso di addizioni o di interventi di miglioria all'immobile, il canone annuo di concessione potrà essere adeguato come previsto nell'articolo 7.

ART. 10 - STRUTTURE CONCESSE

1. Con la firma del presente contratto il Concessionario riconosce e dichiara che il complesso immobiliare concesso è di suo pieno gradimento ed idoneo all'uso cui è destinato. Il Concessionario si obbliga ad utilizzare il complesso esclusivamente per la destinazione e l'uso specificati ai precedenti artt. 1 e 4 e si impegna ad avviare celermente l'attività subito dopo la materiale consegna

del complesso, salvo diversa autorizzazione scritta della Provincia di Ferrara.

2. Il Concessionario accetta le strutture di cui all'art. 1 nello stato di fatto in cui esse si trovano e così come risultano descritte nel verbale di consegna e consistenza indicato al medesimo art. 1 e si impegna a restituirle al termine della concessione nelle medesime condizioni in cui le ha ricevute, salvo il normale deperimento d'uso.

3. Il Concessionario si obbliga espressamente a sostituire altresì tutti gli accessori che andassero perduti o deteriorati. Al termine del contratto verrà redatto apposito verbale di riconsegna e verifica come previsto al successivo articolo 13.

ART. 11 - VINCOLI

1. Il Concessionario prende atto che gli immobili concessi risultano sottoposti a vincolo storico artistico della Soprintendenza e pertanto non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione e integrità.

2. L'immobile è inoltre ricompreso in zona di protezione generale, sottozona Valli Cantone, Bertuzzi e Nuova - Stazione Parco del Delta del Po: Volano Mesola Goro - Oasi di Protezione della Fauna: Canneviè - Foce Volano e risulta sottoposto a vincoli previsti dal P.T.C.P. (tra i quali Art. 19 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale; Art. 25 - Zone di tutela naturalistica; Art. 27bis - Rete natura 2000; Art. 8 - Unità di paesaggio; Art. 20 - Dossi; Art. 24 quater - Rete ecologica provinciale; Art. 27 - parchi regionali).

3. In ragione dei vincoli di cui ai commi precedenti, ogni intervento sugli immobili e sul verde dovrà conformarsi alle prescrizioni ed autorizzazioni da richiedere ed ottenere preventivamente dagli Enti competenti.

ART. 12 - ATTREZZATURE ED ARREDI DA FORNIRSI A CURA DEL

CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario dovrà fornire la struttura ricettiva di tutto quanto necessita al suo normale funzionamento, in particolare attrezzature, arredi, mobili, e suppellettili.

2. La Provincia mette a disposizione le apparecchiature, gli arredi ed i mobili di sua proprietà indicati nel verbale di consegna e consistenza di cui all'art. 1, sotto riserva di gradimento da parte del Concessionario. In caso negativo le modalità di dismissione di tali materiali dovranno essere concordate con la Provincia.

3. Al fine di avviare celermente l'attività e minimizzare l'interruzione dei servizi nei confronti dei fruitori, il nuovo concessionario è tenuto a rilevare dal concessionario uscente gli arredi, beni strumentali, mobili e attrezzature di proprietà di quest'ultimo, corrispondendogli a titolo di indennizzo la somma presunta di € 60.000,00 (oltre IVA se dovuta). L'importo definitivo da corrispondere sarà stabilito in contraddittorio tra loro mediante apposita stima che il concessionario uscente ed il subentrante dovranno redigere anche con l'ausilio di professionisti di loro fiducia. Il Concessionario si obbliga a corrispondere il suddetto indennizzo entro e non oltre 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, pena la decadenza dalla presente concessione.

4. La Provincia resta estranea alla definizione e corresponsione del suddetto indennizzo, dovendosi intendere tale rapporto esclusivamente intercorrente tra il Concessionario subentrante e quello uscente senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta della Provincia

medesima al riguardo.

ART. 13 - VERBALE DI RICONSEGNA AL TERMINE DELLA

CONCESSIONE

1. Alla scadenza naturale della concessione o a seguito di recesso anticipato, immobile, strutture, impianti ed attrezzature di pertinenza provinciale dovranno essere riconsegnati alla Concedente in piena efficienza, salva la normale usura, e con gli impianti in perfetta efficienza e conformi alle norme vigenti al momento della riconsegna. Il Concessionario si obbliga prima della riconsegna, a riparare difetti e/o eccessivi logoramenti originati da scarsa o negligente manutenzione.

All'atto della riconsegna sarà redatto apposito verbale. La Provincia di Ferrara si riserva di indicare in verbale quegli immobili, impianti, attrezzature e quant'altro che risultassero non in corretto stato di manutenzione ovvero mancanti. In tal caso, l'Ente, previa diffida al Concessionario a provvedere entro un congruo termine, in caso di inadempimento potrà rivalersi sulla cauzione di cui all'art. 22, salvo richiesta di risarcimento del maggior danno subito.

2. Solo dopo l'approvazione del verbale da parte della Provincia di Ferrara sarà svincolato il deposito cauzionale.

ART. 14 - PERSONALE DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario si obbliga a disporre di personale sufficiente per assicurare il buon andamento della gestione di tutto il complesso, tenuto conto delle caratteristiche della struttura, nel rispetto di tutte le norme vigenti.

2. Al fine di promuovere la stabilità occupazionale nel rispetto dei principi dell'Unione Europea e ferma restando la compatibilità con l'organizzazione dell'operatore economico subentrante e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste per lo svolgimento dell'attività, il Concessionario è

tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze del concessionario uscente.

3. Il Concessionario corrisponderà gli stipendi ed emolumenti al personale dipendente nell'osservanza delle norme di legge in vigore e dei contratti di lavoro, anche per quanto riguarda gli oneri assicurativi e previdenziali, che il Concessionario stesso riconosce interamente a suo carico. Il Concessionario si impegna comunque ad osservare ogni norma vigente in materia di assicurazioni sociali e di impiego e dichiara altresì di assumere in proprio ogni responsabilità in caso di infortuni e di danni eventualmente arrecati dal suddetto personale a persone e a cose, sia dell'Amministrazione che di terzi, nell'esecuzione delle attività svolte nell'immobile.

ART. 15 - PROVENTI DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario introiterà e tratterrà per sé interamente i proventi derivanti dalla gestione del complesso dato in concessione.

ART. 16 - RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario solleva la Provincia di Ferrara da qualsiasi responsabilità verso terzi per atti, fatti od omissioni riconducibili allo stesso o ai suoi dipendenti o incaricati nella gestione dei beni oggetto di concessione e risponderà illimitatamente ed in proprio dei danni arrecati, anche oltre i limiti della copertura assicurativa appositamente predisposta ai sensi del successivo articolo.

ART. 17 - ASSICURAZIONI

1. La Provincia assicura la copertura per la responsabilità civile ad essa derivante in quanto proprietaria del fabbricato mediante polizza di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT/RCO) e la copertura dei fabbricati mediante polizza incendio/tutti i rischi (esente da imposte in quanto edificio

vincolato). Il Concessionario dovrà attivare una specifica polizza a copertura del cosiddetto rischio locativo per un valore minimo di euro 1.050.000,00. Inoltre il Concessionario dovrà munirsi di una idonea polizza di RCT/RCO (Responsabilità civile terzi e operatori) a copertura delle responsabilità conseguenti alla gestione dell'immobile ed all'esercizio delle attività in esso intraprese con il massimale minimo unico di Euro 2.500.000,00.

2. A comprova delle succitate coperture assicurative, il Concessionario dovrà produrre copia delle relative polizze, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla stipula del presente atto. Inoltre il Concessionario ha l'obbligo, sotto pena di decadenza, di presentare alla Provincia di Ferrara, entro quindici giorni dalle relative scadenze, le ricevute di pagamento dei premi relativi ai rinnovi annuali delle suddette polizze per tutta la durata della concessione.

ART. 18 - CESSIONE DEL CONTRATTO

1. E' fatto in via generale divieto al Concessionario, a pena di decadenza, di mutare la destinazione e l'uso, di locare o sub-concedere o comunque di dare a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, il complesso immobiliare concesso senza il nulla osta scritto della Provincia.

ART. 19 - OBBLIGO RILASCIO LICENZE

1. Il Concessionario si obbliga incondizionatamente a rinunciare tempestivamente a tutte le licenze che le Autorità competenti gli abbiano rilasciato, limitatamente al complesso immobiliare dato in concessione, per l'esercizio delle attività oggetto del presente atto, non appena la concessione si estingua per sua naturale scadenza o disdetta o per qualunque altra causa di risoluzione anche se anticipata. Il Concessionario assume espressamente l'obbligo di collaborare per agevolare il trasferimento delle licenze al nuovo

assuntore che debba subentrargli nella conduzione del complesso e dell'esercizio.

2. Qualora il Concessionario non ottemperi prontamente all'obbligazione di cui al comma precedente, la Provincia di Ferrara, previa diffida ad adempiere, incamererà a titolo di penale il deposito cauzionale di cui al successivo art. 22, fermo restando il proprio diritto al risarcimento del maggior danno.

3. Si precisa che la licenza commerciale dovrà essere volturata presso il Comune di Codigoro, ai sensi della Legge Regionale Emilia-Romagna 26/7/2003, n. 14 e successive modificazioni, e che la stessa risulterà vincolata in modo assoluto al luogo di espletamento del servizio. Alla scadenza naturale del contratto, così come in tutti i casi di risoluzione anticipata dello stesso, la licenza commerciale non potrà più essere utilizzata dal Concessionario-Gestore e dovrà pertanto essere rimessa al Comune.

ART. 20 - CESSAZIONE DELLA CONCESSIONE

1. La concessione non è soggetta a proroga tacita e, pertanto, il Concessionario, al termine del periodo di concessione, eventualmente rinnovato ai sensi del precedente articolo 2, potrà concorrere alle procedure concorsuali e/o di selezione eventualmente poste in essere dalla Provincia di Ferrara. Il Concessionario pertanto prende atto che in esito alle suddette procedure di evidenza pubblica non potrà invocare in suo favore né un diritto di prelazione né un diritto a qualsivoglia avviamento commerciale e/o buonuscita.

2. Per il tempo strettamente necessario e comunque per un periodo non superiore a mesi 12 (dodici), il Concessionario ha l'obbligo di proseguire, agli stessi patti e condizioni di cui al presente atto, nella concessione e nella connessa gestione della struttura qualora il contratto stesso venga a scadenza

senza che la Provincia abbia provveduto ad aggiudicare ulteriore periodo contrattuale. In tal caso verrà corrisposta dal Concessionario un'indennità di occupazione temporanea rapportata al canone di concessione in corso a quel momento.

ART. 21 - CLAUSOLE RISOLUTIVE ESPRESSE

1. Costituiscono clausole di revoca della concessione le seguenti circostanze:

a) non conseguire o perdere la disponibilità delle licenze necessarie all'espletamento dell'attività;

b) non assicurare i servizi previsti o svolgere attività diverse da quelle previste nel presente atto senza consenso scritto della Provincia di Ferrara;

c) non corrispondere gli emolumenti o quanto dovuto a titolo di assicurazioni sociali ai dipendenti;

d) non provvedere al pagamento di una rata semestrale di canone entro il 180° giorno successivo alla scadenza del termine di pagamento;

e) la sospensione ingiustificata dell'attività per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni consecutivi, salvo giustificati motivi da sottoporre alla Provincia di Ferrara;

f) la mancata o carente manutenzione ordinaria del complesso immobiliare, debitamente accertata dalla Provincia ai sensi dell'art. 4;

g) la mancata presentazione delle polizze assicurative di cui al precedente articolo 17 o della fidejussione bancaria o polizza fidejussoria di cui al successivo articolo 22 entro trenta giorni dalla stipula del presente atto;

h) la mancata presentazione alla Provincia, entro quindici giorni dalle relative scadenze, delle ricevute di pagamento dei premi relativi ai rinnovi annuali delle polizze di cui all'articolo 17;

i) il mancato rinnovo alla scadenza della fideiussione bancaria o polizza fideiussoria prestata ai sensi dell'articolo 22 o la mancata presentazione alla scadenza di una nuova fideiussione bancaria o polizza fideiussoria a garanzia di un ulteriore periodo contrattuale;

j) la sopravvenuta sussistenza in capo al Concessionario di cause ostative di cui alla normativa antimafia.

2. La Provincia notificherà al Concessionario con lettera raccomandata o PEC l'inadempimento contestato assegnandogli un congruo termine per adempiere. Il rapporto sarà dichiarato risolto di diritto qualora dopo la messa in mora non siano tempestivamente e pienamente rimosse le circostanze contestate entro i termini assegnati.

3. Determinano altresì in via automatica la risoluzione anticipata del rapporto, senza necessità di dichiarazione in tal senso da parte del Provincia l'apertura delle procedure di concordato preventivo senza continuità aziendale e di fallimento, nonché la messa in liquidazione della società concessionaria.

ART. 22 - DEPOSITO CAUZIONALE

1. Si fissa una cauzione di Euro 50.000,00.

2. La Concedente ha pieno diritto di avvalersi di propria autorità sulla cauzione per reintegrarsi dei crediti da questa garantiti e fa salvo fin da ora il suo diritto a procedere all'incameramento della cauzione stessa senza bisogno di diffida o di provvedimento giudiziale.

3. In luogo del deposito cauzionale il Concessionario, entro trenta giorni dalla stipula del presente atto, potrà fornire idonea ed equivalente fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa in originale o in copia autentica, per la durata dell'intera concessione. In caso di fideiussione bancaria o polizza

fideiussoria, la garanzia dovrà espressamente prevedere il pagamento, nei limiti dell'importo garantito, a semplice e prima richiesta del soggetto garantito entro il termine non superiore a quindici giorni decorrenti dalla data di ricezione della richiesta scritta della Concedente. L'istituto fideiussore non potrà esercitare il beneficio della preventiva escussione del soggetto garantito né potrà opporre l'eventuale mancato pagamento del premio. Il mancato rinnovo alla scadenza della fideiussione bancaria o polizza fideiussoria di cui al presente articolo o la mancata presentazione di una nuova fideiussione bancaria o polizza fideiussoria a garanzia di un ulteriore periodo contrattuale costituiscono cause espresse di revoca della concessione ai sensi dell'articolo 21.

4. La cauzione viene prestata a titolo di garanzia del regolare adempimento delle obbligazioni concessorie, nessuna esclusa, compreso il regolare versamento dei canoni di concessione, e a garanzia del risarcimento di eventuali danni di qualsiasi natura derivanti da responsabilità imputabili al Concessionario. Tale garanzia sarà restituita o svincolata al termine della concessione dopo l'approvazione del verbale di riconsegna di cui all'art. 13, ove non vi siano contestazioni.

5. In caso di escussione in vigenza del rapporto, il Concessionario sarà tenuto a reintegrare tempestivamente ed a semplice richiesta della Concedente, la garanzia escussa, a pena di revoca della concessione.

ART. 23 - CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

1. Le controversie tra la Concedente e il Concessionario che non si siano potute comporre in via bonaria saranno devolute alla giurisdizione amministrativa od ordinaria secondo quanto previsto dall'art. 133 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104 (Codice del processo amministrativo).

2. Per quanto non previsto nel presente atto le parti fanno riferimento alle disposizioni del codice civile ed alle leggi e regolamenti vigenti in materia di concessioni.

3. E' escluso il giudizio arbitrale.

ART. 24 - CLAUSOLE FISCALI PER LA REGISTRAZIONE

1. Il presente atto è soggetto a registrazione in termine fisso con applicazione dell'imposta del 2% sul valore del canone, così come previsto per le concessioni su beni demaniali dall'art. 5, secondo comma, della Parte Prima della Tariffa allegata al DPR n. 131 del 26/4/1986.

2. Gli adempimenti connessi alla registrazione saranno svolti a cura della Concedente mentre il Concessionario si impegna a corrispondere o a rimborsare le relative spese a semplice documentata richiesta.

ART. 25 - SPESE DI STIPULAZIONE

1. Tutte le spese di stipulazione (bollo, registrazione, diritti di segreteria ecc.) sono a carico del Concessionario.

ART. 26 - SOTTOSCRIZIONE

1. Il presente atto viene sottoscritto con firma digitale delle parti nei modi e nelle forme di legge in segno di piena accettazione.