

SCHEMA DI CONCESSIONE - CONTRATTO

OGGETTO: Concessione della struttura alberghiera ex ENALC Hotel collegata e connessa allo svolgimento delle attività di formazione correlate alla costituenda “Scuola di alta formazione nel settore alberghiero e della ristorazione” – P.O. Lazio FSE Ob. 2 – 2007-2013.

Importo contrattuale: canone annuo € (.....) oneri fiscali esclusi.

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Roma:

Tra

REGIONE LAZIO con sede in Roma, Via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7, C.F. 80143490581 nella persona del Direttore _____ nato a _____ il, ai sensi dell'art. 532 del r.r. 6 settembre 2002 n. 1 e s.m.i. , domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, in seguito denominata “Concedente”

e

_____, con sede in _____ C.F. _____, nella persona di _____ - nato a _____, che da qui in avanti verrà denominato “Concessionario”:

Premesso:

- che la Regione Lazio è proprietaria del complesso immobiliare denominato “*ex ENALC Hotel “Palazzina A e B”* - classificato nell'inventario regionale tra i beni appartenenti al Patrimonio Indisponibile - da utilizzare per attività alberghiere – sito in Castelfusano - Ostia Lido (RM), Via Bernardino da Monticastro n. 1;

- che la Regione Lazio – “*Assessorato Istruzione, diritto allo studio e formazione*” - e “*Assessorato Risorse Umane, Demanio e Patrimonio*”, in attuazione della L.R. finanziaria 2006 n.266 del 23.12.2005 (art.45) e s.s.m., hanno individuato nella struttura alberghiera dell'ex ENALC Hotel immobile idoneo all'attività di formazione correlate alla costituenda “*Scuola di alta formazione nel settore alberghiero e della ristorazione*”;

- che, in tale contesto, la Regione Lazio ha optato di realizzare un modello di gestione integrata della struttura alberghiera, volto ad assicurare la realizzazione di percorsi formativi di eccellenza che possano trovare nella struttura alberghiera la loro applicazione pratica, in un contesto di “*impresa simulata*” nel settore alberghiero e della ristorazione;

- che, con atto dirigenziale n. _____ del _____, è stata bandita una procedura aperta per l'affidamento del servizio per la gestione della struttura alberghiera ex ENALC Hotel e per lo svolgimento delle attività di formazione correlate alla costituenda Scuola di alta formazione nel settore alberghiero e della ristorazione , in attuazione della L.R. finanziaria 2006 n.266 del 23.12.2005 (art.45) e s.s.m. – P.O. Lazio FSE Ob. 2 – 2007-2013;

- che la è risultata aggiudicataria a seguito della suddetta procedura concorsuale secondo quanto offerto dal medesimo in sede di gara ed accettato dall'Amministrazione in sede di aggiudicazione, il tutto come meglio risulta dal verbale

di gara, approvato con provvedimento n. ____ del _____, esecutivo ai sensi di legge, che al presente contratto si allega sub n. 1 perché ne faccia parte integrante e sostanziale;

- che il presente atto costituisce il regolamento contrattuale, integrativo di quanto già previsto nel Capitolato d'Oneri, della concessione in uso della struttura alberghiera sopra indicata.

ART. 1

Oggetto della concessione

La REGIONE LAZIO, di seguito denominato anche "Concedente", concede a, di seguito denominato anche "Concessionario", che accetta, il complesso immobiliare denominato "*ex ENALC Hotel Palazzina A e B*" sito in Roma – sito in Castelfusano - Ostia Lido (RM), Via Bernardino da Monticastro n. 1 da utilizzare per attività alberghiere alle condizioni stabilite nel presente contratto e nell'offerta presentata dal concessionario nonché in stretta correlazione alla costituenda Scuola di alta formazione nel settore alberghiero e della ristorazione (L.R. finanziaria 2006 n.266 del 23.12.2005).

La concessione comprende il complesso immobiliare citato, appartenente al Patrimonio della Regione Lazio, il tutto come apparente dalla planimetria allegata al presente contratto quale parte integrante e sostanziale sub 4.

Gli immobili vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed il Concessionario ne accetta detto stato senza sollevare riserva alcuna.

ART. 2

Consegna della struttura - Obblighi di custodia – Danni

Il concessionario prende in consegna la struttura alberghiera previa verbalizzazione dello stato di consistenza della medesima alla presenza di un funzionario della Regione Lazio – Dipartimento Istituzionale – Direzione Regionale Demanio, Patrimonio e Provveditorato – e di un rappresentante del concessionario. La sottoscrizione di tale verbale e l'effettiva consegna potrà intervenire solo se successiva al versamento della cauzione nelle modalità previste dall' art. 10 del Capitolato d'Oneri.

Il Concessionario è costituito custode dell'immobile e delle sue pertinenze ad ogni utile effetto di legge a decorrere dalla data di consegna dello stesso.

Durante la concessione e la gestione del servizio correlato, il Concessionario dovrà aver cura di evitare ogni danno alle persone, alle cose ed agli immobili. Il concessionario sarà ritenuto responsabile per ciò che dovesse occorrere agli ospiti, agli operatori o a terzi (compresi visitatori) nel corso dello svolgimento dell'attività e dovrà rendersi garante sotto ogni aspetto mediante sostituzione del materiale danneggiato ovvero riparazione del medesimo.

Ogni addebito in tal senso verrà comunicato per iscritto all'aggiudicatario che avrà 20 giorni di tempo per presentare eventuali giustificazioni o provvedere alla sostituzione o riparazione di quanto deteriorato.

ART. 3

Concessione di scopo - Attività del concessionario

I beni vengono concessi per l'esercizio delle attività tutte di cui alla "Proposta ideativa di gestione Linea Servizio 1 e 2" costituente elemento dell'offerta presentata dal concessionario in sede di asta ed accettata dal Concedente, come risulta dall'allegato verbale d'asta pubblica.

Il Concedente si riserva la facoltà di verificare, ogni qualvolta lo ritenesse opportuno, se l'attività svolta sia mantenuta coerente con la proposta di gestione e risponda al livello qualitativo richiesto.

In caso di grave difformità dalla proposta ideativa di gestione, da valutarsi ad insindacabile giudizio del Concedente, questo procederà alla risoluzione anticipata della presente concessione ai sensi dell'art. 13 che segue.

Resta inteso, inoltre, che, per la stessa durata di cui all'art. 4 che segue e fatto salvo in diritto di recesso del Concedente di cui al § 2.5 del "Disciplinare di gara", i beni sono altresì concessi per l'esercizio delle attività tutte di cui alla "Proposta ideativa di gestione" costituente elemento dell'offerta presentata dal concessionario in sede di asta con gli oneri, obbligazioni e limiti di cui ai §§ 2.1.1 e 2.2 del Capitolato d'Oneri (Linea di Servizio 2).

Il Concedente si riserva la facoltà di verificare, ogni qualvolta lo ritenesse opportuno, se l'attività svolta sia mantenuta coerente con la proposta di gestione e risponda al livello qualitativo richiesto.

In caso di grave difformità dalla proposta ideativa di gestione, da valutarsi ad insindacabile giudizio del Concedente, questo procederà alla risoluzione anticipata della presente concessione ai sensi dell'art. 13 che segue.

La presente concessione è soggetta alla condizione risolutiva che il complesso immobiliare sia adibito esclusivamente ad uso alberghiero. Nel caso in cui il Concessionario ne facesse uso diverso, si applica la disciplina di cui al seguente art. 13.

Nel caso di esercizio del diritto di recesso dalla **Linea di servizio 2** di cui al §2.2 del Capitolato d'Oneri, il complesso immobiliare, nella sua interezza, sarà adibito esclusivamente ad uso alberghiero.

E' fatto inoltre divieto di modificare l'attività sopra indicata, dichiarata in sede di gara, trasformandola, dopo l'aggiudicazione e/o nel corso del rapporto contrattuale, in una qualsiasi attività diversa da quella qui indicata.

ART. 4

Durata – Obblighi del concessionario al termine della concessione

La presente concessione ha la durata di anni ... , con decorrenza dalla stipula del presente contratto .

Il Concedente si riserva la possibilità di rinnovare la concessione per uguale periodo, provvedendo a ridefinire le condizioni economiche.

Alla scadenza della concessione i locali dovranno essere restituiti alla REGIONE LAZIO nelle medesime condizioni nelle quali sono stati consegnati, salvo il normale

deterioramento derivante dall'uso e nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni.

Il Concedente può decidere di accettare la restituzione dei locali così come adattati a seguito dell'esecuzione di lavori eventualmente autorizzati, senza che nessun compenso possa essere riconosciuto al Concessionario.

Al termine del servizio, il Concessionario sarà tenuto in ogni caso a restituire l'immobile e gli impianti fissi, i mobili e le attrezzature anche se successivamente acquistati in perfetta efficienza, salvo il naturale deperimento e ciò senza che nessun compenso possa essere riconosciuto al Concessionario.

Cessando il rapporto con il Concedente, per scadenza o per recesso della REGIONE LAZIO, il Concessionario sarà tenuto ad assicurare e garantire le prestazioni oggetto della presente concessione per tutto il tempo necessario all'individuazione del nuovo soggetto e conseguente stipula della nuova concessione e, comunque, per un periodo non superiore a sei mesi a far data dalla data di scadenza o recesso della concessione stessa. In tale periodo, saranno considerate valide tutte le condizioni ed i patti contenuti nella presente concessione.

Alla scadenza della concessione, il Concessionario non avrà diritto, sia in caso di scadenza naturale che di recesso, ad alcuna buonuscita o indennità comunque denominata, per la mancata prosecuzione o la mancata proroga della concessione o per la perdita dell'avviamento.

E', in ogni caso, esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme relative ai contratti di locazione.

ART. 5 **Canone**

Il canone annuo di concessione dovuto dal Concessionario, derivante dall'applicazione della percentuale di rialzo offerta in sede di gara sul canone base fissato dalla REGIONE LAZIO, ammonta a € (...), da corrispondersi in rate trimestrali anticipate di € (.....) ciascuna entro il giorno 5 (cinque) del primo mese di ogni trimestre con versamento diretto alla Tesoreria Regionale (UNICREDIT - BANCA DI ROMA, Agenzia 151, presso REGIONE LAZIO, IBAN: IT 55D0300203300000400000292).

Il concessionario, ai sensi di quanto previsto al § 2.4 del Disciplinare di Gara è tenuto al versamento del canone di cui al comma che precede a decorrere dal 6^o mese successivo alla stipula del presente contratto di concessione.

Il canone di concessione di cui al primo comma è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di concessione, sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (indice F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi). L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il secondo mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

In caso di ritardo superiore a mesi 2 (due) nel pagamento di ciascuna rata del canone di concessione, il presente contratto potrà risolversi secondo quanto previsto dal

successivo art. 13, fatto salvo in ogni caso il pagamento degli interessi di legge, l'applicazione delle penali ed il risarcimento anche del maggior danno.

In caso di ritardato pagamento del canone rispetto a quanto convenuto, decorrono gli interessi di cui al D.Lgs. n. 231/2002.

ART. 6 **Manutenzione – Migliorie**

Le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico del Concessionario.

La manutenzione straordinaria migliorativa dei locali oggetto della presente concessione è a carico del Concessionario, previa autorizzazione della REGIONE LAZIO e supervisione dell'Ufficio Tecnico competente.

Rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria, tutti gli interventi volti a garantire una corretta e diligente conduzione degli immobili, che ne garantiscano l'efficienza e la durata nel tempo. In via esemplificativa (ma non esaustiva), oltre agli interventi indicati dall'art. 3, comma 1, lett. a) del DPR n. 380/2001¹, tali interventi riguardano:

- a) le tinteggiature delle pareti e degli infissi interni;
- b) la sostituzione dei vetri;
- c) la riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie;
- d) la registrazione dei serramenti interni ed esterni;
- e) la verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni;
- f) gli spurghi delle fognature
- g) in genere tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo.

In caso di mancata, incompleta o non tempestiva esecuzione delle necessarie opere di manutenzione ordinaria, vi provvede il Concedente con diritto di rivalsa verso il concessionario inadempiente, salvo il diritto al risarcimento dei danni.

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli indicati dall'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR n. 380/2001², tutti gli interventi di riparazione o sostituzione di componenti deteriorati per vetustà o per evento imprevedibile, in modo da mantenere l'edificio e gli impianti tecnologici nello stato idoneo per servire alla destinazione d'uso. Sono inoltre da considerarsi manutenzione straordinaria la messa a norma di parti edilizie o di impianti in relazione a leggi o regolamenti. Ogni intervento eseguito sugli impianti dovrà essere eseguito e certificato ai sensi della normativa vigente.

Rientrano anche tra gli interventi di manutenzione straordinaria migliorativa, tutte le opere che, pur non necessarie al mantenimento dei locali così come originariamente concepito, sono finalizzate ad un migliore utilizzo dello stesso mediante variazioni distributive dei locali (spostamento delle tramezze, apertura di nuovi passaggi, ecc.) o

¹ Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

² Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso

per implementazioni dell'impiantistica (installazione dei condizionatori, modifica o implementazione dei corpi illuminanti, impianto antintrusione ecc.).

In deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 c.c. ed in base all'obbligo della manutenzione straordinaria definito dalla presente concessione, tutti i miglioramenti e le addizioni non separabili senza nocumento, eventualmente apportati dal concessionario, anche con l'autorizzazione scritta del Concedente, rimangono a beneficio di quest'ultimo, senza costituire per il concessionario diritto a compensi o a rimborsi.

Resta ferma la facoltà per il Concedente di pretendere, senza obbligo di corrispondere indennizzi, che il Concessionario rimuova eventuali addizioni o miglioramenti non autorizzati dalla REGIONE LAZIO, riportando l'immobile, prima della sua restituzione, allo stato pristino. Qualora il Concessionario non vi provveda a sua cura e spese, tempestivamente e completamente, le relative opere vengono eseguite dal Concedente, con diritto di rivalsa nei confronti del concessionario stesso e con facoltà di incamerare la cauzione per l'importo corrispondente al costo dei lavori.

Sono inoltre a carico del Concessionario tutti gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo dei locali o delle sue componenti.

Il Concessionario è altresì tenuto a dotarsi dei permessi, autorizzazioni e, in generale, di qualsiasi provvedimento necessario a dare effettivo inizio alle attività da svolgersi negli immobili e, se del caso, all'esecuzione dei lavori o delle forniture.

ART. 7

Ulteriori obblighi del concessionario

Oltre a quanto stabilito agli artt. 3 e 4, l'esecuzione dell'attività alberghiera all'interno degli immobili sarà svolta nel rispetto della vigente normativa di settore nonché secondo le seguenti prescrizioni:

- a) gli immobili, come pure gli impianti, il mobilio, le attrezzature e gli utensili eventualmente esistenti, vengono messi a disposizione del concessionario nello stato in cui si trovano, con l'obbligo dello stesso di provvedere, a sua cura e spese, ad eventuali lavori di sistemazione e riparazione, eventualmente necessari per l'avvio dell'attività;
- b) il concessionario si obbliga a far buon uso dei beni (locali e impianti fissi) ricevuti ed a restituirli, al termine della concessione, nello stato in cui vennero consegnati, tenuto conto del naturale deperimento e di quanto successivamente stabilito, liberi da impegni, sequestri od altri oneri. Gli immobili, alla riconsegna, dovranno essere liberi da persone anche interposte e cose, non di specifica pertinenza dell'immobile stesso;
- c) gli immobili dovranno essere, a cura e spese del concessionario, convenientemente arredati e forniti di quanto occorre per il buon funzionamento secondo il contenuto dell'offerta e le prescrizioni del Capitolato d'Oneri;
- d) il concessionario deve fornire a tutto il personale, indumenti di lavoro come prescritto dalle norme vigenti in materia di igiene da indossare durante le ore di servizio e dispositivi di protezione individuale previsti a seguito della valutazione dei rischi, di cui al documento all'art. 4 del D.Lgs. 626/94 e s.m.i., integrati da quelli ritenuti necessari a seguito della comunicazione sui rischi specifici dal Concedente;
- e) il concessionario dovrà tenere i locali nonché i mobili, le attrezzature e tutto il materiale destinato all'attività, in stato decoroso ed in perfetta pulizia,

attenendosi scrupolosamente, in materia d'igiene e sanità pubblica a tutte le norme e disposizioni emanate dalle Autorità competenti, rendendosi responsabile di ogni inosservanza sia in sede civile che penale;

- f) il concessionario non potrà, al termine della concessione, asportare le attrezzature relative all'attività commerciale da lui installate, successivamente alla consegna dei locali;
- g) il concessionario dovrà corrispondere direttamente alle Aziende fornitrici, gli importi per i consumi di energia elettrica, acqua, per la manutenzione ed il noleggio dei contatori e la tassa per l'asporto delle immondizie. Il Concedente non assume alcuna responsabilità in ordine a detti servizi o forniture;
- h) il concessionario dovrà assicurare il funzionamento della cucina riservato ai frequentatori dei corsi e degli orari stabiliti e comunicati dalla S.A.;
- i) il concessionario sarà tenuto a rispettare e fare rispettare tutte le normative e le disposizioni vigenti in materia di sicurezza e igiene;
- j) il concessionario esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero provenire a lui o a terzi da fatti connessi all'esercizio in questione, ferma restando la responsabilità di eventuali terzi utilizzatori;
- k) il concessionario, inoltre, dovrà comunicare tempestivamente al Concedente qualsiasi variazione dell'assetto societario che riguardi i legali rappresentanti o la forma giuridica della società o dell'impresa;
- l) il concessionario non potrà cedere o sub concedere a terzi la concessione senza l'autorizzazione del Concedente. Nel caso di inadempienza il contratto verrà risolto di diritto ai sensi del seguente art. 13.

ART. 8

Responsabilità del concessionario – Danni a terzi

Il Concessionario solleva il Concedente da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati a terzi nell'espletamento dell'attività svolta, ed in particolare agli utenti, considerandosi quali terzi anche i dipendenti dell'impresa concessionaria che operano presso i locali di cui all'art. 1, nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso tale struttura.

Per tutta la durata del presente contratto, il Concessionario assume la responsabilità esclusiva per la custodia dei locali e della struttura alberghiera, liberando la REGIONE LAZIO, proprietaria dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.

La REGIONE LAZIO prende atto che il Concessionario ha stipulato polizza assicurativa - n. del con la Compagnia- relativa alla responsabilità patrimoniale per i danni all'immobile - per un massimale pari a € 20.000.000,00 (ventimilioni) per la copertura dei rischi derivanti dall'attività svolta nei locali.

La REGIONE LAZIO prende atto, altresì, che il Concessionario ha stipulato polizza assicurativa - n. del con la Compagnia.....- di responsabilità civile verso terzi - per un massimale pari a € 10.000.000,00 (diecimilioni) per la copertura dei rischi derivanti dall'attività svolta nei locali.

ART. 9

Trattamento retributivo e contributivo del personale impiegato dal concessionario

Il Concessionario si impegna a rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza, degli eventuali accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, nei confronti di eventuali lavoratori dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore).

Il Concessionario ha l'obbligo di certificare, almeno annualmente e comunque secondo la vigente normativa, l'avvenuto pagamento, relativamente agli eventuali lavoratori dipendenti, dei contributi assicurativi, previdenziali e di quelli dovuti agli enti bilaterali, nonché dei trattamenti economici collettivi dei dipendenti.

Nel caso in cui i predetti versamenti non siano effettuati, la REGIONE LAZIO ha diritto di adottare le opportune determinazioni fino alla revoca della concessione nei casi di maggiore gravità e previa diffida alla regolarizzazione inviata al Concessionario e da questi disattesa, con facoltà di provvedere direttamente al versamento di quanto dovuto dal Concessionario a valere sulla cauzione definitiva di cui all'art. 10 del Capitolato d'Oneri.

ART. 10 Sicurezza

Il Concessionario ha l'obbligo di applicare le normative vigenti in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al D.Lgs. 09.04.2008 n. 81.

Ai fini della corretta applicazione di tali normative, il Concessionario ha l'obbligo di predisporre un Documento di Valutazione dei Rischi, da consegnare alla REGIONE LAZIO entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione in suo favore, e in ogni caso prima della consegna dei locali.

Decorso tale termine il Concessionario viene diffidato ad adempiere entro un termine ulteriore di 10 giorni decorso inutilmente il quale la REGIONE LAZIO procederà alla revoca della disposta aggiudicazione e alla richiesta di danni.

Il documento redatto dal Concessionario è sottoposto a verifica da parte della REGIONE LAZIO la quale può imporre adeguamenti specifici diretti a garantire la sicurezza dei lavoratori o di terzi. Il Concessionario ha l'obbligo di adeguare il documento di valutazione dei rischi entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione. Decorso tale termine si procede secondo quanto previsto al presente comma.

La REGIONE LAZIO, se del caso, provvederà altresì alla consegna al Concessionario del Piano di Emergenza relativo al complesso immobiliare oggetto di concessione, al quale il Concessionario medesimo dovrà fare riferimento.

ART. 11 Modifiche o varianti

Il concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, ove manchi il preventivo consenso scritto della REGIONE LAZIO.

Al Concedente è riconosciuto in quest'ultimo caso il diritto di ottenere l'immediata remissione nell'originario stato dei locali, il tutto a spese del concessionario e con il risarcimento dell'eventuale danno.

Resta inteso che le eventuali modificazioni e addizioni, anche se autorizzate, non daranno diritto alla corresponsione di indennità alcuna.

Fermo restando l'obbligo del Concessionario di provvedere all'esecuzione di tutte le attività di cui all'art. 2.1 del Capitolato d'Oneri, sono inoltre a carico del Concessionario eventuali completamenti, modifiche ed integrazioni agli impianti tecnologici già realizzati dal Concedente, nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi precedenti.

L'acquisto delle attrezzature e dell'arredo per l'esercizio delle attività di cui all'art. 2 del presente atto ivi comprese quelle di cui all'art. 2.1 del Capitolato d'Oneri compete al Concessionario.

ART. 12

Oneri accessori, allacciamenti e consumi

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti, consumi, acqua, luce, gas, telefono, riscaldamento) ed al tal fine provvederà, se del caso, a volturare le utenze esistenti ed intestate alla REGIONE LAZIO o a terzi a proprio nome ed a provvedere al relativo pagamento.

Il Concessionario è inoltre tenuto a provvedere alla denuncia ed al pagamento della tariffa per la gestione del ciclo dei rifiuti, a totale carico del Concessionario medesimo.

ART. 13

Risoluzione

Le parti convengono che, ai sensi dell'art. 1456 c.c., il presente contratto, oltre nei casi di cui all'art. 13 del Capitolato d'Oneri, si risolverà di diritto in caso di gravi e/o reiterati inadempimenti delle obbligazioni in esso previste. Gli effetti della risoluzione del contratto decorrono dal ricevimento, da parte del Concessionario, della comunicazione del Concedente dell'attivazione della clausola risolutiva espressa.

Fermo restando quanto disposto dal precedente comma ed anche ai fini della sua applicazione, ai sensi dell'art. 1456 c.c., sarà considerato grave inadempimento, e produrrà la risoluzione automatica del presente contratto, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) la decadenza, revoca o annullamento di qualsivoglia autorizzazione necessaria alla conduzione della attività alberghiera;
- b) l'interruzione del servizio senza giustificato motivo;
- c) il ritardato pagamento del canone di concessione per un tempo superiore a mesi 2;
- d) sopraggiunta incapacità del concessionario di contrattare con la pubblica amministrazione;
- e) verificarsi di una delle cause di esclusione di cui all'art. 38 D. Lgs. 163/06;
- f) qualora nei confronti del concessionario sia intervenuta l'emanazione di un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui all'articolo 3, della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 ed agli articoli 2 e seguenti della legge 31 maggio 1965, n. 575, ovvero sia intervenuta

sentenza di condanna passata in giudicato per frodi nei riguardi della stazione appaltante, di subappaltatori, di fornitori, di lavoratori o di altri soggetti comunque interessati alla prestazione di cui al presente atto sia in relazione alla Linea di servizio 1 che a quella 2, nonché per violazione degli obblighi attinenti alla sicurezza sul lavoro;

- g) gravi violazioni contrattuali tali da pregiudicare la regolarità del servizio;
- h) assoggettamento a procedure espropriative e/o di sequestro conservativo;
- i) cessione e sub concessione del servizio oggetto del presente contratto;
- j) modificazione dell'immobile oggetto di concessione senza preventiva autorizzazione dell'ente concedente, mutamento anche parziale della sua destinazione, incuria nella custodia conservazione e manutenzione dell'immobile e delle sue pertinenze;
- k) nel caso in cui il complesso immobiliare sia adibito ad uso diverso da quello alberghiero;
- l) in caso di difformità della gestione rispetto alla proposta ideativa di gestione;
- m) mancata rispondenza dei servizi alle caratteristiche dichiarate nell'offerta dal concessionario;
- n) eventuale incuria, negligenza o inerzia nella manutenzione e nella sicurezza alle strutture di competenza del concessionario;
- o) per tre o più accertate infrazioni alle clausole della presente concessione;
- p) vendita di generi in violazione delle vigenti disposizioni in materia di igiene e sanità, previo accertamento delle Autorità amministrative a ciò preposte.

Fermo quanto sopra previsto, il Direttore dell'Esecuzione del Contratto di cui all'art. 15 del Capitolato d'Oneri, qualora accerti che comportamenti del Concessionario concretano grave inadempimento alle obbligazioni assunte di concessione tale da compromettere la buona gestione del bene dato in concessione ovvero le prestazioni cui la concessione stessa è finalizzata, invierà al Responsabile del Procedimento di cui all'art. 15 del Capitolato d'Oneri una relazione particolareggiata, corredata dei documenti necessari, in cui indicherà i fatti precisi contestati unitamente alle copie degli ordini di servizio e dei processi verbali delle contestazioni. Se il Responsabile del Procedimento riconosce la sussistenza degli inadempimenti denunciati, ordina al Direttore dell'Esecuzione del Contratto di comunicare la sua relazione al Concessionario, con assegnazione a quest'ultimo di un termine, non inferiore a dieci giorni e non superiore a venti, per presentare le sue controdeduzioni. Ottenute queste ultime, ovvero scaduto il termine senza che il Concessionario abbia risposto, la Regione Lazio potrà risolvere la Concessione.

Entro i 10 giorni successivi alla ricezione da parte del Concessionario della comunicazione di risoluzione, ovvero entro i 10 giorni successivi alla scadenza del termine che dovesse essergli assegnato in sede di diffida ad adempiere ex artt. 1454 o 1662, comma 2, cod. civ., ovvero, in ogni caso, entro i 10 giorni successivi all'intervenuta risoluzione della Concessione, il Concessionario dovrà provvedere, senza poter opporre eccezioni di sorta, cui espressamente rinuncia, allo sgombero immediato della struttura alberghiera e alla riconsegna, nello stato in cui si trovano, libere da persone e cose.

Qualora il Concessionario non ottemperi nei termini prescritti all'obbligo di cui al precedente paragrafo, la detenzione dovrà ritenersi comunque di fatto e di diritto ritrasferita, senza necessità alcuna di materiale riconsegna, alla Regione Lazio che è conseguentemente fin d'ora senz'altro autorizzata a procedere, direttamente o a mezzo terzi, alla gestione diretta della struttura concessa.

In ogni caso, le parti convengono che il mancato sgombero, nel termine di cui al precedente comma, della menzionata struttura alberghiera dovrà intendersi senz'altro quale spoglio illegittimo ai danni della Regione, alla quale le parti conseguentemente riconoscono la legittimazione all'esperimento dell'azione di cui all'articolo 1168 cod. civ..

In ogni caso, nell'ipotesi di mancato tempestivo sgombero e riconsegna di detta struttura alberghiera - salvo, comunque, il diritto al risarcimento del maggior danno - si applicherà, a carico del Concessionario, una penale dello 0,5‰ (zero virgola cinque per mille) del Canone di cui all'art. 5 per ogni giorno di ritardo.

La risoluzione della concessione comporta l'incameramento del deposito cauzionale di cui all'art. 10 del Capitolato d'Oneri da parte del Concedente ed avrà effetto dalla data di ricevimento da parte del concessionario della inerente lettera R.A.R.

ART. 14 **Revoca**

Il Concedente potrà disporre, mediante atto amministrativo, la revoca della presente concessione in qualunque momento, con effetto immediato e senza alcun risarcimento od indennizzo:

- a. qualora gli immobili concessi necessitano all'Amministrazione per ragioni di pubblico interesse;
- b. per qualsiasi ragione di pubblico interesse.

La revoca produce i suoi effetti dopo tre mesi dalla comunicazione da parte del Concedente. L'efficacia della revoca della concessione non può essere sottoposta alla condizione del pagamento da parte del concedente di qualsivoglia somma.

Ove la concessione venga revocata, la cauzione sarà restituita agli aventi diritto dopo che la REGIONE LAZIO sarà soddisfatta di tutte le eventuali sue ragioni di credito.

Si applicano in tal caso i commi 4, 5, 6 e del precedente articolo 13.

ART. 15 **Recesso**

Il Concedente, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di recedere anticipatamente dalla presente concessione mediante comunicazione scritta da inviarsi con sei mesi in anticipo.

In tal caso, sono rimborsati al concessionario i costi effettivamente sostenuti dal concessionario per l'esecuzione delle opere realizzate come da offerta.

Oltre a quanto indicato al precedente comma, il concessionario non ha diritto ad alcun ulteriore rimborso nemmeno a titolo esemplificativo e non esaustivo di:

- a) oneri accessori;
- b) ammortamenti;
- c) altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza del recesso;
- d) indennizzo;
- e) risarcimento danno ivi incluso quello per mancato guadagno;
- f) compensi;

- g) corrispettivi;
- h) guadagni;
- i) risarcimento danno in genere;
- j) indennizzo in genere.

Si applicano in tal caso i commi 4, 5, 6 e del precedente articolo 13.

ART. 16 **Cauzione**

Si dà atto che il Concessionario ha costituito la cauzione di € (...) di cui all'art. 10 del Capitolato d'Oneri, prescritta a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte, mediante.....

ART. 17 **Elezione di domicilio**

Per ogni effetto del presente contratto il Concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare al Concedente ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del presente contratto.

ART. 18 **Rinvio e clausola di chiusura**

Per quanto espressamente non previsto e contemplato nel presente atto, le parti fanno rinvio alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 163/2006, R.D. n. 2440/1923, al R.D. n. 827/1924, nonché al Codice Civile.

Nel presente contratto vengono richiamate, e si intendono qui come riportate e trascritte, tutte le condizioni previste negli atti di gara e nel Capitolato d'Oneri per l'aggiudicazione della concessione di cui all'art. 1.

Con il solo fatto della presentazione dell'offerta, i concorrenti riconoscono esplicitamente di aver preso cognizione e di accettare espressamente, gli articoli, le condizioni e le prescrizioni contenute nel presente schema di concessione-contratto.

ART. 19 **Allegati**

Si intendono parte integrante del presente atto anche se non materialmente allegati i seguenti documenti:

1. [verbale di gara], approvato con provvedimento n. ____ del _____
2. [Offerta del contraente], con tutti gli allegati compresi gli elaborati descrittivi;
- 2.[Capitolato d'Oneri] comprensivo di tutti gli allegati;
- 3.[Disciplinare di Gara];
4. [planimetria], che individua il bene concesso.

ART. 20 **Disciplina fiscale**

Agli effetti fiscali le parti dichiarano:

