

CONVENZIONE

Tra

- il **COMUNE di PORTO VENERE**, in persona di POMO dott. Roberto, Direttore del Dipartimento Amministrativo del Comune di Porto Venere, codice fiscale 00235390119, nonché legale rappresentante *pro tempore*, a quanto infra autorizzato con deliberazione n° ____ in data _____ del Consiglio Comunale, ritualmente esecutiva ai sensi di legge;

- **da una parte**

e

- la Società **Porto Venere Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare s.p.a.**, con sede legale in Porto Venere, Via Garibaldi 9, codice fiscale e P.IVA 01239320110, in persona dell'Amministratore Unico, MARTINA arch. Massimiliano;

- **dall'altra parte**

PREMESSO

- a) che Porto Venere Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare S.p.A. è società costituita ad iniziativa del Comune di Porto Venere e partecipata esclusivamente dallo stesso Comune ed ha per oggetto lo svolgimento di attività di valorizzazione e di gestione del patrimonio immobiliare comunale;
- b) che la Società può altresì acquisire la disponibilità di immobili di proprietà comunale, a titolo di conferimento, concessione, locazione, mandato e ad altro idoneo titolo;
- c) che il Comune di Porto venere è proprietario del fabbricato sito in Porto Venere, censito al NCEU, foglio 11 mappale 128, attualmente utilizzato in parte come scuola materna;
- d) che il fabbricato, per le sue pregevoli caratteristiche architettoniche, per l'ambito in cui si inserisce, per la prossimità a percorsi turistici importanti ed assai frequentati all'interno del Sito UNESCO e del Parco Naturale Regionale di Porto Venere, nonché per la prossimità all' arcipelago di Porto Venere (Isole Palmaria, Tino e Tinetto), è particolarmente adatto a destinazioni di tipo

turistico ricettivo, per un'offerta di servizi indirizzata ad una tipologia di utenza interessata alla frequentazione degli ambienti naturali e delle sedi museali e culturali della zona;

- e) che, pertanto, il Comune di Porto Venere ha predisposto un progetto esecutivo per trasformare il primo piano del fabbricato sub c), della superficie di circa 475 mq. lordi, ad una funzione turistico ricettiva, con la realizzazione di n. 7 camere a sei letti, munite di servizi igienici, di cui una attrezzata per portatori di handicap, nonché di una sala polivalente, di un laboratorio e di un alloggio per il custode;
- f) che il progetto ha previsto, inoltre, l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria dell'Immobile che riguardano la facciata, la copertura e la sostituzione degli infissi del piano primo;
- g) che l'importo complessivo dell'investimento è stato stimato in € 380.000,00, comprensivo di spese tecniche, oneri per la sicurezza ed IVA;
- h) che, inoltre, il Comune ha provveduto, in esito a gara pubblica, all'affidamento dell'appalto dei lavori di ristrutturazione del predetto fabbricato con aggiudicazione all'impresa di costruzioni Geom. Floris Massimo con sede in La Spezia, Via Cavallotti n° 79;
- i) che il contratto d'appalto stipulato dal Comune ha impegnato l'impresa aggiudicataria ad accettare, senza condizioni, la cessione del contratto d'appalto a Società comunale;
- j) che la Società Porto Venere Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare s.p.a. è disponibile ad accettare la cessione del predetto contratto e ad assumere l'impegno di completare i lavori appaltati dal Comune e l'allestimento del primo piano del fabbricato a scopi turistico ricettivi, nonché di curarne la gestione;
- k) che il Piano Economico e Finanziario dell'iniziativa, completo di proposta tariffaria, è contenuto nello studio di fattibilità allegato alla deliberazione consigliere n° 35 del 18 luglio 2006 di costituzione della predetta Società Porto Venere Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare S.p.A.;

Quanto sopra premesso

fra le parti come sopra costituite

si conviene e si stipula

quanto segue

Articolo 1

Validità delle premesse.

Le suesposte premesse, confermate dalle parti, costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione.

Articolo 2

Oggetto.

Il Comune di Porto Venere affida in uso alla Società Porto Venere Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare S.p.A. (poi: "la Società") la porzione del fabbricato di cui alle premesse, già adibito a scuola, corrispondente al primo piano del fabbricato stesso (poi: "l'Immobile").

La consistenza del bene affidato in uso è meglio individuata e descritta dagli elaborati grafici allegati alla presente convenzione, a formarne parte integrante e sostanziale, sotto la lettera

Articolo 3

Appalto lavori, mutuo e canone.

Si dà atto che il Comune ha provveduto ad affidare all'impresa di costruzioni Geom. Floris Massimo con sede in La Spezia, Via Cavallotti n° 79, P.IVA 01058850999, l'appalto dei lavori per il recupero e la trasformazione in struttura turistica ricettiva della porzione di fabbricato di cui sub articolo 2 con contratto in data 2 agosto 2006 n° 3702 di rep., che i lavori sono stati consegnati, ai sensi dell'articolo 129 del D.P.R. 554/99 e s.m.i., in data 12 giugno 2006 e sono in corso di esecuzione.

Il Comune cede e trasferisce il predetto contratto d'appalto, con tutti i relativi diritti ed obblighi, alla Società. La Società, di conseguenza, dichiara di accettare

tale cessione e di consentire, pertanto, a subentrare in tutti i diritti ed obblighi, inerenti e conseguenti alla stipulazione del predetto contratto.

La situazione tecnico finanziaria del contratto d'appalto è quella risultante dalla pertinente documentazione di legge, che la Società dichiara di ben conoscere e che il Comune consegna, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, alla Società.

Il Comune dichiara che, per il finanziamento dei lavori d'appalto, è stato acceso un mutuo con la Banca Toscana, per l'importo complessivo di € 380.000,00, da rimborsarsi in conformità al piano di ammortamento, allegato al contratto di mutuo, che si allega alla presente convenzione sotto la lettera

Il Comune si impegna a trasferire alla Società, entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, la somma erogata dalla Banca Toscana quale risultante dai relativi Atti amministrativi e contabili.

La Società si obbliga a corrispondere al Comune, a titolo di canone per la disponibilità dell'Immobile, un importo complessivamente pari all'ammontare dei lavori relativi alla trasformazione del piano primo dell'Immobile con l'esclusione degli interventi di manutenzione straordinaria che rimangono a carico del Comune. Tale somma sarà desunta a consuntivo dalla contabilità dei lavori ed inserita nel Piano Economico e Finanziario definitivo di cui al successivo articolo 9.

A tale canone dovranno essere applicate le stesse condizioni di cui al mutuo acceso con la Banca Toscana e quindi aggiornato con i relativi interessi, compresi quelli di preammortamento.

Il predetto canone sarà versato al Comune suddiviso in rate dello stesso ammontare e da pagarsi alle stesse scadenze delle quote di ammortamento del predetto mutuo.

Nel caso di ritardo, la Società dovrà riconoscere al Comune, senz'uopo di costituzione in mora, interessi eguali a quelli dal Comune dovuti alla Banca mutuante.

Articolo 4

Scopo.

La Società dovrà destinare l'Immobile alla realizzazione ed alla gestione, per l'intera durata della presente convenzione, di una struttura turistico ricettiva, orientata specialmente ad ospitare un'utenza sensibile ai valori ambientali del territorio di Porto Venere ed interessata alle sedi museali ed alle occasioni di formazione culturale offerte.

Articolo 5

Obblighi della Società.

La Società dovrà provvedere a propria cura, responsabilità e spese:

- a) all'aggiornamento catastale dell'Immobile, dopo l'ultimazione dei lavori e del perfezionamento del collaudo;
- b) all'arredamento dell'Immobile;
- c) a dotare l'Immobile delle attrezzature e degli equipaggiamenti necessari per l'ospitalità, appropriati alla tipologia ricettiva realizzata.

La Società dovrà acquisire altresì il permesso di agibilità dell'Immobile ed i titoli amministrativi occorrenti per la sua gestione come struttura turistico ricettiva.

Articolo 6

Manutenzione dell'Immobile.

La Società, per tutta la durata della convenzione, dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria **delle porzioni di Immobile di propria competenza.**

La manutenzione dovrà conservare in buono stato le finiture, gli infissi interni, gli impianti e gli arredamenti.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni dell'edificio saranno divise al 50% tra comune e società.

Le manutenzioni dovranno essere eseguite secondo un programma concertato con la Società, in modo da assicurare la sicurezza ed il decoro del fabbricato.

Articolo 7

Coperture assicurative.

La Società dovrà provvedere all'accensione di una o più polizze, a copertura dei rischi di danni connessi alla gestione dell'Immobile, per ipotesi di rischio e per massimali adeguati.

La copertura dovrà avere per oggetto sia i rischi di danni alle persone degli utenti ed ai loro beni, sia i rischi di danno all'Immobile ed alle altre parti del fabbricato di cui l'Immobile è parte integrante.

Articolo 8

Personale.

La Società, nell'ambito della gestione dell'Immobile, dovrà acquisire le prestazioni di mano d'opera necessarie per i servizi connessi alla natura del pubblico esercizio, **con l'assunzione di servizi in appalto o avvalendosi, in alternativa, di personale idoneo.**

La Società dovrà applicare all'eventuale personale dipendente condizioni giuridiche ed economiche conformi ai contratti di categoria vigenti, anche dopo la loro scadenza e fino alla loro sostituzione.

La Società non potrà subaffidare per intero, in nessuna forma, l'attività di gestione dell'Immobile, senza l'autorizzazione del Comune.

Articolo 9

Piano economico finanziario e contabilità di gestione.

La Società, entro 10 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, dovrà sottoporre al Comune il definitivo piano economico finanziario della realizzazione e gestione della nuova struttura turistico ricettiva, corredato della proposta tariffaria definitiva. Il piano dovrà esporre gli importi degli investimenti suddivisi tra quelli relativi alle manutenzioni da porre a carico del Comune e quelli relativi alla realizzazione, allestimento e gestione della struttura con l'indicazione dei ricavi presunti.

Il Comune potrà formulare osservazioni sul predetto piano entro 30 giorni; in difetto di osservazioni, scaduto il predetto termine il piano economico finanziario si intenderà approvato.

La Società dovrà essere in grado di evidenziare, in ogni momento, i costi ed i ricavi relativi alla gestione dell'immobile.

Il Comune dovrà approvare il progetto ed il piano economico finanziario con atto formale, in difetto del quale gli interventi ed i lavori non potranno avere esecuzione.

La Società dovrà tenere una contabilità separata relativa alla gestione dell'Immobilabile, da cui sia possibile desumere i ricavi ed i costi di pertinenza della gestione, compresi quelli per l'ammortamento del mutuo contratto per il finanziamento dell'investimento.

Tutti gli interventi e miglioramenti eseguiti nell'Immobilabile dalla Società, nonché gli arredi, fissi ed amovibili, alla scadenza della presente convenzione resteranno di proprietà del Comune.

Nel caso d'investimenti, autorizzati dal Comune, non ancora ammortizzati, il Comune riconoscerà alla Società un indennizzo corrispondente agli ammortamenti non ancora eseguiti.

Il predetto indennizzo sarà determinato dalle parti d'intesa fra di loro e sulla base della contabilità aziendale. In caso di dissenso, la determinazione sarà rimessa ad un perito nominato d'intesa fra le parti o, in difetto d'intesa, nominato su istanza anche di una sola delle parti dal presidente dell'ordine dei commercialisti della Spezia.

Articolo 10

Durata della convenzione.

La presente convenzione avrà effetto dalla data della sua sottoscrizione e durata di 30 (trenta) anni.

Alla scadenza, salvo proroghe o rinnovi, la convenzione diverrà automaticamente inefficace.

La Società dovrà restituire l'Immobile al Comune od al soggetto da esso indicato in buono stato di conservazione e di manutenzione, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso ed a vetustà.

Articolo 11

Clausola risolutiva espressa.

La presente convenzione si risolverà di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, nei seguenti casi:

- a) fallimento, liquidazione volontaria, concordato preventivo o sottoposizione a procedura equipollente della Società;
- b) grave inadempimento agli obblighi di cui agli articoli 3 (appalto lavori, mutuo e canone), 4 (scopo), 6 (Manutenzione), 7 (Copertura assicurative), 8 (Personale);
- c) subaffidamento non autorizzato dell'intera attività.

Nei casi di cui al punto b) e c), il Comune potrà dichiarare di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa dopo aver contestato l'inadempienza alla Società ed averle concesso un termine, non inferiore a 10 giorni, per presentare controdeduzioni, giustificazioni ed eventuali documenti.

Articolo 12

Revoca dell'affidamento.

Il Comune potrà revocare anticipatamente l'affidamento in uso dell'Immobile, con un preavviso di 180 giorni, qualora intenda destinarlo ad altro scopo di interesse pubblico.

Nel caso di revoca anticipata dell'affidamento in uso, il Comune dovrà tenere la Società indenne per i mancati ammortamenti degli investimenti, autorizzati dal Comune, eseguiti nell'Immobile. L'indennizzo sarà determinato con le modalità di cui all'art. 9.

Articolo 13

Tariffe.

La Società dovrà praticare all'utenza le tariffe indicate nel piano economico finanziario, con facoltà di aggiornarle; esse non dovranno tuttavia essere superiori alla media delle tariffe applicate per strutture turistico ricettive analoghe per categoria, caratteristiche e ubicazione.

Le tariffe dovranno, in ogni caso, consentire l'equilibrio della gestione.

La Società dovrà comunicare al Comune gli aggiornamenti tariffari e renderle pubbliche nei modi di legge.

Articolo 14

Clausola di riequilibrio.

Qualora, la gestione dell'Immobile dovesse registrare un disavanzo non ripianabile con le riserve delle gestioni precedenti, la Società potrà proporre al Comune una delle seguenti soluzioni:

- a) riconoscimento di un contributo alla Società;
- b) destinazione ad altro uso dell'Immobile;
- c) subaffidamento totale della gestione dell'Immobile;
- d) proroga della convenzione.

Nel caso di mancato conseguimento di un'intesa fra le parti in ordine ad uno dei suddetti rimedi, o ad altro rimedio, individuato dalle parti, la Società potrà rinunciare all'affidamento dell'Immobile.

Nel caso previsto dal comma precedente, il Comune riconoscerà alla Società un indennizzo per gli investimenti non ammortizzati determinato secondo le disposizioni dell'art. 9

Articolo 15

Promozione.

La Società dovrà promuovere la struttura ricettiva, pubblicizzandone l'esistenza con ogni opportuno mezzo di comunicazione.

Articolo 16

Raffreddamento conflitti e foro competente.

Ogni controversia che dovesse insorgere fra le parti in ordine all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione sarà esaminata da una conferenza, cui parteciperanno i rappresentanti della Società, il Sindaco ed i Capi servizio competenti.

Qualora la conferenza non dovesse definire la controversia, la Società potrà formulare una proposta di transazione, che sarà valutata dal Comune attraverso gli organi competenti, i quali potranno approvarla o formulare una controproposta.

Nel caso di mancata accettazione della proposta formulata dalla Società, o della controproposta comunale, la parte che vi abbia interesse potrà adire il giudice competente ai sensi di legge.

Articolo 17

Domicilio e comunicazioni.

Tutte le comunicazioni relative all'esecuzione della presente convenzione dovranno eseguirsi ai seguenti indirizzi:

- quanto al Comune, presso la sede della casa comunale;
- quanto alla Società, presso la sua sede legale.

Articolo 18

Spese e registrazione.

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese della Società.