

Reg. n° 5312  
del 30/12/2002



## COMUNE DI LECCE

Oggetto: **Convenzione per l'affidamento delle attività e dei servizi afferenti l' "Ostello della Gioventù" in San Cataldo.**

L'anno *duemiladue*, il giorno *trenta* del mese di *dicembre* in Lecce e nella Sede Comunale di Via Rubichi n. 1

TRA

1) Il Comune di Lecce, C.F. 80008510754, con sede legale in Lecce alla Via Rubichi n. 1, in persona dell' Ing. Piergiorgio Solombrino nato a Lecce il 02.02.1942 nella sua qualità di Dirigente del Settore Lavori Pubblici e legale rappresentante del Comune di Lecce ai fini del presente contratto, avente domicilio per la carica presso la Sede Comunale, in virtù delle vigenti norme sull'Ordinamento degli Enti Locali;

E

2) La Società LUPIAE SERVIZI S.p.A. C.F. 03423780752, con sede legale in Lecce alla via Giammatteo n. 43, in persona del dott. Luigi Siciliano, nato a Morciano di Leuca (LE) il 29.12.1942 il quale interviene nella sua qualità di Amministratore Delegato, in virtù della delibera del Consiglio di Amm/ne;

Premesso:

- che l'Amministrazione Comunale, con deliberazione del Consiglio Comunale n.157 del 22.11.99, approvava la costituzione della Società mista "Lupiae Servizi" S.p.A., partecipata dallo stesso Ente titolare del servizio pubblico sopra indicato;
- che detta Società "Lupiae Servizi" S.p.A., veniva regolarmente costituita in data 28.12.1999 con atto pubblico a rogito Notar Cesare Franco;
- che con convenzione generale reg. n. 5008 del 24.06.2000 venivano disciplinati i rapporti giuridico-economici tra l'Amministrazione del Comune di Lecce e la Soc. Lupiae Servizi S.p.A.;
- che con la citata Convenzione Generale innanzi menzionata si stabiliva di affidare, tra l'altro, alla stessa Soc. Lupiae Servizi S.p.A. qualsiasi servizio pubblico locale e/o di pubblica utilità di interesse della Pubblica Amministrazione, la cui gestione potesse concorrere al perseguimento dello scopo sociale ed il perseguimento non sia riservato dalla legge in via esclusiva al Comune di Lecce;
- che con provvedimento n.520 del 03.05.2002 la Giunta Comunale deliberava di affidare alla Lupiae Servizi S.p.A. la gestione delle attività e dei servizi afferenti l'Ostello della Gioventù, in San Cataldo, di proprietà regionale, già concesso in uso dalla Regione Puglia al Comune di Lecce con contratto rep. n.5676 del 05.03.02, da intendersi parte integrante della presente convenzione, al cui rispetto entrambe le parti si obbligano.

**Tutto ciò premesso, in esecuzione della deliberazione di G.C. n.584 del 29.06.01, si conviene e stipula quanto segue:**

## **Art.1**

### **(Oggetto, luogo e descrizione del servizio)**

Il Comune di Lecce affida alla "Lupiae Servizi" S.p.A., che accetta, la gestione dell'impianto ricettivo denominato Ostello della Gioventù - immobile di proprietà regionale, ubicato in agro di Lecce, località San Cataldo, Via prov.le lido S.Giovanni, censito in catasto urbano al foglio 168, p.lle nn.70,71,72,73,74 ctg B/2 U mc 2.712 RC 6.237.600 – e finalizzato al servizio di pubblica utilità di ricezione notturna e diurna del turismo prevalentemente giovanile.

## **Art.2**

### **(Modalità di gestione dei servizi ed obblighi particolari del concessionario)**

1. L'affidatario gestirà l'Ostello della Gioventù fornendo i seguenti servizi:

- 1) alloggio all'interno dell'immobile con un totale di n.29 posti letto;
- 2) campeggio nel parco che circonda la struttura principale, con una disponibilità complessiva di 40 posti;
- 3) servizio bar, cucina e ristoro; servizio di colazione e pranzo;
- 4) servizio di trasporto con pulmino, per il collegamento della struttura ricettivo-turistica con la stazione ferroviaria di Lecce, nonché per le escursioni turistico-paesaggistiche da organizzare in tutto il territorio salentino;
- 5) servizio di lavanderia a gettoni;
- 6) campo di pallavolo;
- 7) altri servizi che dovessero rendersi necessari al miglioramento della gestione dell'Ostello della Gioventù, da concordarsi con il Comune di Lecce.



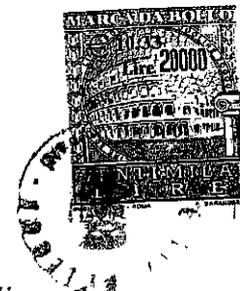
L'alloggio all'interno dell'immobile ed il relativo funzionamento del servizio sarà garantito per tutto il periodo dell'anno. Il campeggio, invece, funzionerà solo nel semestre Aprile – Settembre di ogni anno.

Le modalità di gestione saranno quelle di cui alla L.R. n.11 del 11.02.99.

I requisiti minimi per la gestione della struttura sono quelli individuati nella L.R. n. 11 del 11.02.99 per gli ostelli di III categoria e specificatamente:

- Soggiorno e pernottamento per non più di 7 giorni, salvo diversa disponibilità;
- Apoliticità ed indiscriminazione razziale, religiosa, di classe o altro;
- Orario minimo ricevimento dalle ore 7,00 alle ore 10,00 e dalle ore 17,00 alle ore 23,00;
- Personale disponibile per emergenza, aiuto e consigli, per informazioni turistiche sulla città, per informazioni sui servizi e sui regolamenti dell'Ostello;
- Personale multilingue;
- Materiale turistico – informativo a disposizione;
- Camere divise per sesso con più letti, servite da locali - bagno comuni;
- Sale comuni e zone tranquille per gli ospiti;
- Servizio al bar;
- Pulizia delle camere una volta al giorno e dei servizi igienici due volte al giorno;
- Cambio biancheria da letto una volta a settimana e, comunque, ad ogni cambio dell'ospite, fornitura quotidiana di carta igienica, sacchetti igienici e salviette in carta;
- Disponibilità di prodotti alimentari di base;
- Disponibilità di aree di parcheggio;

- Attrezzature per il gioco della pallavolo.

L'affidatario si impegna a garantire la qualità del servizio e si obbliga ad osservare tutte le normative comunitarie, nazionali e regionali, anche di settore; si obbliga, altresì, ad osservare, assumendoli come propri, gli impegni assunti dal Comune di Lecce con la sottoscrizione del contratto di concessione n.5676 del 05.03.02, nonché tutte le prescrizioni impartite, a qualsiasi titolo, dalle competenti autorità pubbliche, in relazione alle attività svolte. Ulteriori ed eventuali servizi aggiuntivi e/o migliorativi dovranno essere preventivamente concordati dalle parti contraenti.

### **Art.3**

#### **(Tariffa e modalità di aggiornamento)**

Le tariffe da applicarsi sono quelle di cui al piano economico finanziario allegato ed il loro aggiornamento potrà avvenire di anno in anno sulla base delle tariffe di mercato, attraverso la valutazione di un'apposita Commissione Tecnica, composta da un rappresentante dell'Ufficio Legale, un rappresentante dell'Ufficio Annona ed un rappresentante dell'Ufficio Tecnico.

### **Art.4**

#### **(Canone annuo di concessione)**

Il canone annuo di concessione è determinato in € 4.460,00, da adeguare annualmente in base alle variazioni degli indici Istat. Il canone dovrà corrispondersi, in via anticipata, all'inizio di ogni annualità.

### **Art.5**

#### **(Durata dell'Affidamento)**

La durata è stabilita in anni 20, a far tempo dalla data di sottoscrizione del presente atto. Il presente contratto sarà rinnovato, previa apposita determinazione dirigenziale, sino allo scadere della concessione n.5676 del

05.03.2002 stipulata con la Regione Puglia, a condizione che la Lupiae Servizi sia ancora in esistenza. Nel caso in cui detta condizione non si realizzi allo scadere del termine ventennale, l'affidamento si intenderà cessato di pieno diritto, senza che occorra formale diffida o costituzione in mora e senza possibilità, per l'affidatario, di invocare usi o consuetudini per continuare nella gestione del bene.

La consegna, come la restituzione, dell'Ostello della Gioventù, dovrà risultare da verbale dettagliato e descrittivo, da redigersi in contraddittorio tra le parti.

#### **Art.6**

#### **(Lavori)**

La Lupiae Servizi S.p.a. si obbliga ad effettuare sull'immobile tutti i lavori di cui agli atti progettuali approvati con deliberazione G.C. n.520 del 03.05.02, e preliminarmente quelli necessari ed indispensabili a rendere agibile e funzionante l'Ostello della Gioventù, così da restituirlo alla sua originaria funzione.

In particolare la Lupiae Servizi S.p.A. si obbliga alla realizzazione dei seguenti interventi:

- sistemazione dell'area esterna;
- ristrutturazione e completamento degli edifici esistenti;
- ristrutturazione degli impianti tecnici: elettrico, telefonico, ricezione TV, condizionamento aria;
- adeguamento della struttura alla vigente normativa in materia di sicurezza e prevenzione.

I lavori saranno realizzati sotto la sorveglianza del Settore Demanio e Patrimonio della Regione Puglia e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce.



**Art.7**

**(Vigilanza e controllo)**

Il Comune di Lecce così come la Regione potranno, in ogni momento, controllare, tramite un proprio dipendente, le modalità di gestione dei servizi affidati, congiuntamente al responsabile dell'affidatario.

**Art.8**

**(Consegna)**

Al termine dell'affidamento, da qualsiasi ragione dipendente, l'affidatario è tenuto a consegnare l'immobile funzionante in ogni sua parte. Resta di proprietà delle Regione Puglia l'Ostello della Gioventù, così come qualsiasi opera realizzata e miglioria apportata alla struttura turistico ricettiva in oggetto; è categoricamente escluso ogni diritto dell'affidatario a compensi o indennità di sorta.

**Art.9**

**(Manutenzione)**

E' a carico dell'affidatario ogni onere manutentivo a carattere ordinario e straordinario atto a garantire la funzionalità, le caratteristiche di qualità e l'efficienza, in modo tale che l'affidatario riconsegni, al Comune di Lecce, la struttura in perfette condizioni e funzionante in ogni sua parte.

Ogni intervento di straordinaria manutenzione dovrà essere effettuato dall'affidatario, solo ed esclusivamente, previa autorizzazione scritta del Comune di Lecce, a sua volta autorizzato dal Settore Demanio e Patrimonio della Regione Puglia, e sotto la sorveglianza di questi ultimi due soggetti.

La Lupiae Servizi è responsabile verso il Comune e verso la Regione degli obblighi assunti e verso i terzi di ogni danno cagionato alle persone ed alle cose nell'esercizio dell'affidamento.

La Lupiae Servizi assume l'obbligo di tenere indenne il Comune e la Regione da ogni azione che possa essere intentata da terzi in dipendenza e per effetto del presente affidamento.

#### **Art.10**

##### **(Revoca o decadenza)**

L'affidamento è revocabile da parte del Comune di Lecce in ogni tempo, a seguito ed in conseguenza della revoca della concessione in uso disposta nei confronti del Comune di Lecce ad opera del Settore Demanio e Patrimonio della Regione Puglia per motivi di interesse pubblico o nel caso in cui non sia garantito l'ordinario svolgimento della funzione pubblica, cui il bene è destinato.

Inoltre, la revoca o la decadenza dell'affidamento può essere pronunciata dal Comune di Lecce, oltre che nei casi di legge:

- per inadempienza degli obblighi derivanti dall'affidamento o imposti da norme di legge o da regolamenti;
- per cattivo uso del bene in affidamento;
- per mutamento sostanziale non autorizzato dello scopo per il quale è stata rilasciata la concessione dalla Regione al Comune;
- per omesso pagamento del canone nei termini fissati dal presente atto;
- per abusiva sostituzione di altri nella gestione dell'Ostello della Gioventù;
- quando il concessionario non si attenga alle prescrizioni contrattuali, ovvero sospenda o interrompa, senza giustificato motivo, la prestazione dei servizi affidati
- per mancata o difforme esecuzione delle opere che l'affidatario si è assunto l'obbligo di realizzare.





2. Il Comune di Lecce, prima di procedere alla dichiarazione di revoca o decadenza, dovrà notificare gli addebiti al concessionario a mezzo di lettera assicurata, assegnando un termine per le controdeduzioni.

Decorso infruttuosamente tale termine il Comune di Lecce procederà alla dichiarazione di revoca o decadenza della concessione.

Nel caso di revoca o decadenza all'affidatario non spetterà alcun rimborso per opere eseguite, per spese sostenute; viceversa, sarà responsabile dei danni e delle spese che il Comune e la Regione dovessero sopportare.

#### **Art.11 (Rinvio)**

Per quanto non previsto dalla presente convenzione, si fa rinvio alla convenzione generale Reg. n. 5008 del 24.06.2000 per la disciplina dei rapporti giuridico-economici tra l'Amministrazione Comunale di Lecce e la Soc. Lupiae Servizi S.p.A., alla normativa vigente generale e di settore.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto la concessione n.5676 del 05.03.2002 stipulata con la Regione Puglia – il Piano Economico e Finanziario il disciplinare gestionale.

#### **Art. 12 (Controversie)**

Per tutte le controversie inerenti il presente contratto tra il Comune di Lecce e la soc. Lupiae Servizi S.p.a. è competente il foro di Lecce.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune  
Il Dirigente del Settore LL.PP.  
Ing. Piergiorgio Solombrino

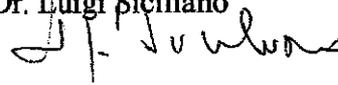
Per la Lupiae Servizi  
L'Amministratore Delegato  
Dr. Luigi Sciliano

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. sono specificamente approvate le condizioni di cui agli artt.: art.2 (Modalità di gestione dei servizi ed obblighi particolari del concessionario); art.3 (Tariffe e modalità di aggiornamento); art.5

(Durata della convenzione e rinnovo); art.6 (Lavori); art.7 (Vigilanza e controllo); art.8 (Consegna); art.9 (Manutenzione); art.10 (Revoca o decadenza); art.12 (Controversie).

Per il Comune  
Il Dirigente del Settore LL.PP.  
Ing. Piergiorgio Solombrino

Per la Lupiae Servizi  
L'Amministratore Delegato  
Dr. Luigi Siciliano



Registrato a Lecce il 17 GEN. 2003  
al n. 205 serie 3 mod. 263 Ter. Atti Privati  
Esate € *Credito Verde due/93*

IL CAPO AREA SERVIZI  
L'INGEGNERE  
*[Signature]*  
Dr. Antonello RONELLO

