

COMUNE DI BOLOGNA
CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E COMBO SRL
PER LA GESTIONE DI UN OSTELLO PER LA GIOVENTÙ (ART. 8,
COMMA 2, DELLA LEGGE REGIONALE 28.7.2004. N. 16)
TRA

Comune di Bologna, C.F. e P.I. 01232710374, legalmente rappresentato da Osvaldo Panaro, Direttore del Dipartimento Cultura, Sport e Promozione della Città, che interviene nel presente atto ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c), del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, dell'art. 44 dello Statuto comunale, e in virtù del provvedimento del Sindaco P.G. 12248/2015, domiciliato per la carica presso Palazzo d'Accursio

E

COMBO SRL, P.IVA _____, legalmente rappresentata dal sig. _____, nato a _____ il _____

PREMESSO

- che ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale Emilia Romagna n. 16/2004 gli ostelli per la gioventù sono strutture ricettive attrezzate prevalentemente per il soggiorno e il pernottamento per periodi limitati dei giovani e degli accompagnatori di gruppi di giovani;
- che secondo quanto riportato nel sopra richiamato articolo, gli ostelli sono gestiti, di norma, da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso, associazioni operanti, senza scopo di lucro, ai fini del turismo sociale e giovanile; possono essere gestiti anche da altri operatori privati, previa convenzione con il Comune, che regolamenti le tariffe e le condizioni di esercizio dell'attività;
- che la Direttiva approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 2186/2005, in attuazione della citata LR 16/2004, stabilisce i requisiti strutturali ed i servizi obbligatori degli ostelli per la gioventù;
- che la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 66 del 31 marzo 2015, P.G. n. 80488/2015, ha approvato le linee di indirizzo per il convenzionamento di ostelli gestiti da privati;
- che la società Gastameco S.r.l., C.F. 08284070961, di Milano, era nella disponibilità di un immobile, sito in Bologna, via Carracci n. 69/14, di proprietà del Fondo Erasmo (Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, gestito da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.) in forza di un contratto di locazione della durata di 12 anni, stipulato in data 17 aprile 2014 (registrato alla agenzia delle Entrate di Roma in data 17/04/2014, n° 9923 Serie 1T);
- che tale immobile presentava la destinazione urbanistica "5A ricettivo", a seguito di intervento edilizio per la realizzazione di una struttura mista studentato-albergo, di cui alla SCIA P.G. n. 135122/2014;

- che con lettera in data 4 giugno 2015 la società Gastameco S.r.l. ha comunicato alla proprietà la cessione del contratto di locazione a favore della società Romolo S.r.l., di cui Gastameco S.r.l. deteneva l'intero capitale sociale, avvalendosi della facoltà contemplata all'art. 10, punto 1 del suddetto contratto;
- che la società Romolo Srl, utilizzatore dell'immobile in virtù della cessione contrattuale sopra richiamata, al fine di adibire l'edificio a struttura ricettiva alberghiera a basso costo ha proposto al Comune di Bologna il convenzionamento come Ostello della Gioventù, ai sensi della legge regionale 16/2004, con la presentazione di una proposta gestionale;
- che con determinazione p.G. N: 229285/2015 il Direttore del Settore Marketing Urbano e Turismo approvava la proposta di convenzionamento della società Romolo Srl per l'apertura di un ostello privato, in Bologna, via Carracci n. 69/14;
- che in data 29 luglio 2015 Romolo Srl ha presentato apposita SCIA agli uffici competenti;
- con atto notarile del 12 dicembre 2018, rep. n. 23083, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino I al n. 26184 serie 1T, con effetti giuridico dal 1 gennaio 2019, è avvenuta la fusione per incorporazione di Romolo in Gastameco srl con conseguente cambio di denominazione sociale della società Gastameco Srl in COMBO Srl;
- con SCIA presentata in data 21/12/2018 COMBO srl comunicava il subingresso nella gestione dell'attività precedentemente gestita da Romolo srl, a partire dal 01/01/2019;
- che COMBO SRL è nella disponibilità dell'immobile, sito in Bologna, via de'Carracci 69/14, in forza del contratto di affitto (registrato alla agenzia delle Entrate di Roma 1, Rinnovato in data 04/03/2024, protocollo n° 5749 Serie 1T) della durata di 26 anni decorrenti dal 26/03/2014;
- che COMBO SRL ha manifestato il proprio interesse a proseguire l'attività di struttura ricettiva alberghiera a basso costo ed ha proposto al Comune di Bologna un nuovo convenzionamento come Ostello della Gioventù, ai sensi della legge regionale 16/2004, comunicando i servizi proposti e le nuove tariffe;
- che il Comune di Bologna – Dipartimento Cultura, Sport e Promozione della Città, è interessato ad ampliare e migliorare l'offerta di ricettività per i giovani turisti e studenti, e ha valutato positivamente la richiesta dalla COMBO SRL;
- che appare pertanto opportuno addivenire alla stipula di una convenzione con l'impresa COMBO SRL per l'Ostello sito in Bologna, via De' Carracci 69/14;

- che per l'esercizio dell'attività di ostello l'impresa COMBO SRL dovrà provvedere a tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente, presentando eventualmente apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività allo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Bologna corredata dalla documentazione prevista, prima dell'inizio della attività, ai sensi della richiamata normativa regionale, dandone contestualmente comunicazione, a mezzo PEC, al Dipartimento Cultura, Sport e Promozione della Città del Comune;

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Premesse - Oggetto

Le premesse sono parte integrante della convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione delle condizioni di esercizio e delle tariffe per la gestione di un ostello per la gioventù presso l'immobile ubicato in via De' Carracci 69/14.

Art. 2 - Durata

La convenzione ha una durata di anni 6, con decorrenza dalla data di sottoscrizione. E' escluso il rinnovo tacito.

Art. 3 - Titolarità dell'Ostello

L'impresa COMBO SRL è titolare dell'Ostello, che gestisce in piena autonomia ed assumendosi ogni responsabilità connessa alla gestione.

L'impresa COMBO SRL si impegna a garantire i requisiti strutturali e le condizioni di esercizio dell'attività previsti dalla Direttiva approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 2186/2005, in attuazione della L.R. 16/2004, che si intendono qui integralmente richiamati, fatta comunque salva la possibilità di fornire servizi migliorativi rispetto allo standard regionale.

Art. 4 - Servizi di ospitalità

Gli ospiti possono fruire dell'alloggio e delle attrezzature e servizi indicati nella Segnalazione Certificata Inizio Attività (Scia) presentata ai sensi della L.R. 16/2004.

Tutti gli ospiti riceveranno un servizio di accoglienza disponibile 24 ore su 24, tutto l'anno, da parte di staff professionista e multilingua. Il servizio delle colazioni, a buffet o al banco, è garantito dal nostro bar che serve anche da tavola fredda durante tutta la giornata. All'interno delle camere, tutte con aria condizionata e con bagno privato dotato di dispenser a muro di sapone mani e doccia, ogni ospite troverà il letto pronto all'uso con biancheria da letto pulita e asciugamani personali. La pulizia delle camere è quotidiana. Oltre all'ampio giardino, all'interno della struttura e a disposizione degli ospiti c'è una spaziosa cucina comune dotata di tutto l'occorrente per preparare i propri pasti. Le altre sale svago possono essere utilizzate per studio, lavoro o relax e sono prenotabili anche ad uso esclusivo.

Ovunque è utilizzabile il WIFI, comprese le stanze e il giardino. Tra gli altri servizi a pagamento vengono proposte anche una lavanderia automatica con asciugatrice e un ampio parcheggio privato, mentre un'azienda partner propone a noleggio un servizio di noleggio biciclette.

Art. 5 - Durata dei soggiorni

L'impresa COMBO SRL metterà a disposizione i posti della struttura per il soggiorno del turismo prevalentemente giovanile e per periodi continuativi non superiori ai 10 mesi.

Art. 6 - Tariffe

Le tariffe massime giornaliere da applicare per la gestione dell'ostello sono così stabilite:

tipo di camera	tariffa Minima	tariffa Massima
CAMERA DOPPIA USO SINGOLA	50€	100€
POSTO LETTO IN CAMERA QUADRUPLA	25 €	50€
CAMERA DOPPIA	60 €	120€
CAMERA QUADRUPLA	80 €	160€

Le tariffe sono comprensive di IVA al 10% e di biancheria da letto.

La colazione e la tassa di soggiorno sono escluse.

La fornitura di riscaldamento, luce ed acqua è compresa nel prezzo del pernottamento giornaliero.

E' consentito il superamento delle tariffe indicate, sino al raddoppio delle stesse, per un numero di notti non superiore a 25 in un anno.

A fine anno dovrà essere comunicato al Comune il calendario dei giorni in cui sono state superate le tariffe indicate.

Le tariffe praticate dovranno indicare il periodo di validità e le condizioni di applicazione ed essere esposte in modo ben visibile al pubblico nel luogo di ricevimento e in ogni camera.

Le tariffe potranno essere aggiornate, in accordo con il Comune di Bologna, annualmente in base all'andamento dei prezzi rilevati dall'Istat ed in base alle variazioni dei prezzi praticati da analoghe strutture/ostelli presenti sul territorio della provincia e/o, in mancanza di questi, a quelli praticati da altre strutture nella regione, previa istruttoria del Dipartimento Cultura, Sport e Promozione della Città del Comune di Bologna.

Art. 7 - Calendario di apertura

L'impresa COMBO SRL garantisce l'apertura della struttura ricettiva dodici mesi all'anno.

Art. 8 - Risoluzione

Il Comune si riserva la facoltà di risolvere unilateralmente la convenzione, per il mancato rispetto degli standard di servizio, degli impegni

assunti con la presente convenzione e per gravi motivi di ordine igienico o morale.

Ciascuna parte potrà risolvere la presente convenzione a fronte di modifiche normative e/o del mercato che incidano sulle rispettive legittime attese e /o sugli equilibri del contratto, come reciprocamente note alle parti e sinteticamente accennate in premessa.

Art. 9 - Spese

Tutte le spese inerenti al presente atto, compresa la registrazione nei termini di legge, sono a carico del gestore.

Per la definizione di qualsiasi controversia è competente il Foro di Bologna.

Art. 10 - Comunicazione SCIA

L'impresa COMBO SRL trasmetterà al Direttore del Dipartimento Cultura, Sport e Promozione della Città - Comune di Bologna a mezzo PEC, la SCIA per lo svolgimento dell'attività di Ostello.

Art. 11 – Clausola di salvaguardia

La presente convenzione viene stipulata dal Comune di Bologna nel rispetto di eventuali diritti di terzi sull'immobile.

Per il Comune di Bologna,
Osvaldo Panaro _____

Per l'impresa COMBO SRL,

Bologna, _____