

COMUNEDIA
(Provincia Regionale di Palermo)

OBIETTIVI E FINALITA'

E' intendimento dell'Amministrazione Comunale procedere alla concessione del complesso "Grotte della Gurfa", contemplando i servizi di manutenzione ordinaria e gestione.

"Le Grotte della Gurfa" rappresentano un patrimonio archeologico senza paragoni. Tuttavia non sono attenzionate per quello che meritano e per il valore culturale che rappresentano. Le caratteristiche particolari che possono fare di questo sito archeologico una attrazione unica, meritano una diversa collocazione ed interesse pubblico e privato.

Gli obiettivi dell'affidamento sono quelli di valorizzare sul piano ambientale e turistico le Grotte della Gurfa, il parco circostante ed incentivare la fruizione pubblica del complesso.

Esse possano rappresentare motivo di crescita economica e sviluppo di un territorio, nel cui ambito si riscontrano poche opportunità in tal senso.

La concessione avrà la durata di anni (8) otto, non rinnovabile tacitamente a decorrere dalla data di sottoscrizione della convenzione all'uopo predisposta, che riassume gli adempimenti contrattuali a carico di entrambi i contraenti.

CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL COMPLESSO DELLE GROTTI DELLA GURFA, FINALIZZATO ALLA PULIZIA, SALVAGUARDIA, VIGILANZA E VALORIZZAZIONE DEL SITO.

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il Comune di Alia affida, al Gestore riconosciuto denominato “ _____ ” con sede legale in Alia (Pa) Via _____ cod. fiscale n. _____ in possesso di partita iva n. _____, il complesso delle Grotte della Gurfa e l'area antistante finalizzato alla manutenzione, salvaguardia, vigilanza e valorizzazione del sito.

Il complesso delle Grotte viene affidato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova previa consegna della quale sarà redatto congiuntamente dalle parti apposito verbale di consistenza. L'intero complesso, sarà riconsegnato alla scadenza della convenzione, in perfetto stato di efficienza e conservazione.

ART. 2 – FINALITA' DELLA CONVENZIONE

Gli obiettivi fondamentali dell'affidamento sono:

- agevolare ed incentivare la fruizione pubblica del sito Grotte della Gurfa, ivi compresa l'area antistante, nonché promuovere e valorizzare detto complesso quale bene di interesse storico – culturale ed archeologico;
- tutelare, il valore natura ed ambiente;
- sgravare il personale di questo Comune dall'incombenza della manutenzione delle Grotte e dell'area antistante, e al contempo garantire la massima fruizione del bene archeologico e dell'area antistante;

La gestione del sito non potrà essere effettuato per scopi diversi da quelli espressamente previsti nella presente convenzione, salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune.

ART. 3 – DURATA DELLA CONVENZIONE

L'affidamento avrà la durata di anni 8 (otto) a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente, e andrà a scadere di pieno diritto, essendo esclusa la tacita proroga.

Salvo cause di revoca o scioglimento anticipato del rapporto contrattuale.

Il Comune per motivi di pubblica utilità e a sua totale discrezione, con atto motivato e comunicazione a/r, può revocare o sospendere temporaneamente la vigenza della Convenzione, senza che ciò comporti alcun diritto di risarcimento per il Gestore.

ART. 4 - FACOLTA' E ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AFFIDATARIO

Il complesso deve essere conservato nelle migliori condizioni di manutenzione con la massima diligenza secondo le prescrizioni allegate alla presente convenzione.

La stessa area è data in consegna al Gestore con le relative strutture, attrezzature, manufatti, impianti e quant'altro presente all'atto della firma della convenzione, e derivante da verbale di consegna da redigere.

Resta salva la facoltà del Comune di utilizzare interamente il complesso ogni qualvolta lo riterrà opportuno e per lo svolgimento delle iniziative socio-culturali, senza il consenso del Gestore, il quale, nel caso avesse già in programma lo svolgimento di manifestazioni ugualmente autorizzate, darà priorità alle iniziative organizzate dal Comune;

Dovranno essere osservate tutte le disposizioni vigenti in materia di prevenzioni incendi, tutte le norme vigenti in materia di infortunio e sicurezza sul lavoro, tutte le norme in materia di assunzione

del personale e presentata una relazione annuale anche su supporto informatico contenente tutte le opere e le attività realizzate, i dati sul flusso giornaliero dei visitatori e altre informazioni in dettaglio e aggregate che il Gestore riterrà utile esporre, vendita, spaccio ecc..; Il Gestore permetterà ed agevolerà le visite periodiche che i tecnici, funzionari od incaricati del Comune di Alia riterranno opportuno effettuare. Il Gestore non potrà sub concedere in tutto od in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto della concessione in oggetto, pena decadenza della stessa.

La cessione si configura anche nel caso in cui il gestore venga incorporato in altra azienda, nel caso di cessione d'azienda o di ramo d'azienda e negli altri casi in cui il Gestore sia oggetto di atti di trasformazione a seguito dei quali perda la propria identità giuridica.

Oltre a quanto precedentemente indicato il Gestore dovrà:

- conservare e lasciare immutato lo stato dei luoghi oggetto del presente affidamento, di non apportare modifiche e trasformazione al sito, non operare alcuna esecuzione dei lavori senza avere preventivamente informato il Comune ed avere ottenuto la regolare autorizzazione dagli Enti competenti e dallo stesso Comune, in ogni caso non potrà pretendere alcun indennizzo o rimborso per eventuali opere migliorative realizzate.
- pulire le Grotte e l'area antistante compresa quella vicina a fabbricati, strada di accesso, servizi igienici cui si dovrà provvedere, altresì all'apertura e alla chiusura;
- effettuare piccole riparazioni che non comportino variazioni di tipo modificativo permanente ai luoghi e ai manufatti presenti nel complesso (manutenzione ordinaria agli infissi e ai serramenti, di apparecchi sanitari e rubinetteria, manutenzione ordinaria di parti elettriche, cambio lampade, nonché manutenzione ordinaria di cancelli, verniciatura panchine e cestini ecc...)
- effettuare la manutenzione, pulizia e gestione del complesso da adibire a biglietteria, book-shop e punto di ristoro, a tal fine l'affidatario deve provvedere a fornire tutti i mezzi materiali e la manodopera necessaria alla corretta esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria e programmata in conformità al programma di interventi presentato in sede di gara ed allegato al presente.
- effettuare spese per i consumi di energia elettrica ivi compresi i costi degli adempimenti tecnici ed amministrativi per l'intestazione a proprio carico dei contratti di utenza per tutta la durata della concessione;
- curare le piante messe a dimora, potare siepi, arbusti, cespugli isolati, o a macchia con intervento completo comprensivo della raccolta, conferimento del materiale di risulta e relativo smaltimento, irrigazione arbusti, alberi, cespugli, eliminazione ciottoli, sassi, erbe, sterpaglie ecc..;
- sorvegliare l'intero complesso, compresa la sorveglianza antincendio, nonché tutte quelle attività necessarie per la tutela di detti luoghi utilizzando la diligenza necessaria, nonché procedere all'eventuale sostituzione di beni diversi danneggiati anche a seguito di atti vandalici;
- allestire il servizio di biglietteria;
- allestire un punto di accoglienza visitatori nel quale potranno essere distribuiti depliant, brochure finalizzati alla promozione delle attività produttive caratterizzanti il nostro territorio;
- esporre prodotti artigianali locali e promuovere mostre di artisti locali;
- realizzare le attività inerenti la promozione e pubblicizzare tutte quelle iniziative che il Comune riterrà opportuno valorizzare, nonché diventare un piccolo punto di ristoro nel quale, nel rispetto della normativa di settore, potranno essere somministrati alimenti e bevande, ciò al fine di ristorare i fruitori nei periodi di permanenza nel detto sito;
- assicurare l'apertura al pubblico dell'intero complesso nei periodi festivi con apertura ridotta giornaliera nelle ore antimeridiane e pomeridiane;

Il Gestore potrà facoltativamente organizzare manifestazioni, purché preventivamente autorizzate dal Comune, il quale vigilerà nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e che la tipologia dell'iniziativa rispecchi l'immagine della memoria del territorio, la vocazione dello stesso al fine di tutelare e conservare il sito Grotte della Gurfa.

La violazione di uno qualsiasi degli obblighi di cui alla presente, previa formale contestazione comporta le conseguenze di cui all'art. 9.

ART. 5 – ADEMPIMENTI A CARICO DEL COMUNE

Sono a carico dell'Ente le spese relative all'approvvigionamento idrico e quelle per le manutenzioni straordinarie del complesso. Il gestore, nell'ambito del presente progetto deve provvedere al ripristino di tutti i manufatti o attrezzature presenti, strettamente connessi alla fruizione del verde, che risultino danneggiati o in cattivo stato.

Gli eventuali interventi straordinari di potatura degli alberi, rimozione di rami secchi, abbattimento di alberi morti ed eventuale loro sostituzione vengono effettuati, a cura e spese del Gestore, nel rispetto di preventivi accordi con il Servizio Urbanistica.

Il Comune, a mezzo dei propri incaricati, esegue sopralluoghi per verificare lo stato dell'area e si riserva la facoltà di richiedere, se del caso, l'esecuzione dei lavori ritenuti necessari.

Se durante l'esecuzione dei lavori di manutenzione vengono provocati danni alle alberature e/o alle strutture, si ritiene necessario che il gestore debba provvedere al ripristino dei danni e/o alla sostituzione delle piante o delle strutture danneggiate con esemplari e materiali identici a quelli compromessi, secondo le indicazioni del U.T.C.

Il Gestore assume la responsabilità per danni a cose o persone imputabili a difetti di gestione o manutenzione e comunque derivanti dall'esecuzione del presente accordo, sollevandone contemporaneamente il Comune di qualunque responsabilità inerente la gestione. Il Gestore deve consentire l'effettuazione di interventi di sistemazione di impianti o servizi a cura del Comune, di aziende comunali o di altri enti interessati a lavori a carattere o di interesse pubblico; gli stessi provvedono, a conclusione degli interventi, al ripristino delle zone interessate.

L'area destinata al verde mantiene le funzioni ad uso pubblico, in base alle destinazioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 6 – TARIFFE DI INGRESSO

La fruizione del complesso delle Grotte della Gurfa avverrà dietro pagamento al Gestore di un ticket da parte dei visitatori, pari ad €. 3,00 a visitatore.

Comunque si dovrà tenere conto delle seguenti esenzioni:

- bambini fino ad anni 10 esenti
- soggetti diversamente abili esenti
- anziani superiori a 60 anni riduzione del 50%

I carnet di biglietti saranno vidimati e consegnati al Gestore dal Comune, a cui dovrà essere rendicontato e versato mensilmente una percentuale degli incassi d'ingresso che saranno reinvestiti nella manutenzione annuale straordinaria del sito e/o in attività finalizzate al recupero e alla fruizione del patrimonio culturale ed ambientale.

ART. 7 – SERVIZIO DI BOOK-SHOP

Al Gestore viene affidata l'attività di commercializzazione degli opuscoli turistico- informativi di proprietà del Comune di Alia con finalità di valorizzazione, promozione e diffusione del patrimonio storico naturalistico e culturale di Alia e del suo territorio. Gli opuscoli verranno consegnati al

Gestore all'atto della stipula della presente convenzione tramite apposito verbale di consegna in cui verrà stabilito il prezzo di vendita al pubblico di detti opuscoli.

Al Gestore viene sin d'ora riconosciuto dal Comune un aggio sulla vendita degli opuscoli pari al 50% sui ricavi realizzati. Il restante 50% verrà versato al Comune di Alia che provvederà alla ristampa delle copie cedute. Al Gestore è data inoltre facoltà di effettuare la vendita di articoli museali, souvenir, gadget, foto, cartoline relative alle Grotte della Gurfa ed al patrimonio storico-culturale di Alia, senza che il Comune abbia nulla a pretendere.

L'istallazione del punto vendita di articoli non potrà effettuarsi se non all'interno delle aree individuate dal Comune e pertanto nei locali adibiti a book- shop.

ART. 8 – SERVIZIO DI RISTORO

Al Gestore, viene affidata l'attività facoltativa di ristoro, nell'ambito della quale è data facoltà alla stessa di effettuare la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (vendita per il consumo sul posto), presso il locale adibito a punto accoglienza/ristoro, opportunamente attrezzato dal Gestore. La vendita al minuto di generi alimentari e bevande, ai sensi dell'art. 5 comma b) della legge 287/91 è tassativamente limitata all'esercizio per la somministrazione di bevande (con esclusione di superalcolici) latte, dolciumi, generi di pasticceria, gelateria, caffetteria ed esercizi similari. E' tassativamente vietata l'attività di ristorazione di cui all'art. 5 comma a) della medesima legge.

L'attività di ristoro è subordinata:

- a) alla regolare iscrizione del Gestore al Registro degli Esercenti per il commercio per la somministrazione di alimenti e bevande;
- b) alla richiesta per il rilascio dell'autorizzazione presso le autorità competenti. Detta autorizzazione opera limitatamente al periodo di concessione e non è trasferibile essendo vincolata alla gestione del sito da parte del Gestore. Tutti gli oneri fiscali relativi al suddetto esercizio sono a carico del Gestore.

La vendita dovrà essere effettuata nei giorni e negli orari stabiliti e/o concordati e comunque funzionali alla visita della struttura. per l'attuazione del servizio di ristoro, il Gestore dovrà altresì provvedere all'allestimento essenziale degli arredi e dei locali destinati a biglietteria, book – shop e punto ristoro.

Il Gestore della struttura potrà inoltrare all'Amministrazione Comunale richiesta di rilascio autorizzazione per la realizzazione di un posto di ristoro, chiosco-bar da realizzarsi con struttura in legno o materiale simile a condizione che non arrechi turbative estetiche e che i lavori da eseguirsi vengano preventivamente autorizzati e concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

L'Ente assume, sin d'ora, l'impegno al rilascio delle autorizzazioni amministrative per la vendita e somministrazione di bevande.

Il sito ove dovrà sorgere il chiosco bar o posto ristoro sarà stabilito dall'Ufficio Tecnico precisando che l'occupazione massima consentita per l'allocatione del “chiosco” è pari a mq. 20, mentre l'area riservata ai tavoli ed alle sedie non può essere superiore a mq.200.

Entro tali limiti il concessionario è esentato dal pagamento della TOSAP.

E' consentito al concessionario, previa esplicita richiesta, un'occupazione superiore ai predetti limiti con pagamento della TOSAP per maggiore occupazione rispetto a quella sopra riportata.

Struttura semimobile.

ART. 9 – INADEMPIENZE CONTRATTUALI E RECESSO

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti con il presente atto il Gestore

presterà cauzione definitiva per complessivi euro 20.000,00 mediante polizza fideiussoria rilasciata da istituti di Assicurazione autorizzati all'esercizio del ramo cauzioni, deve contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante, da trasmettere al Comune. In caso di inadempienza od omissioni degli obblighi di cui alla presente a quanto previsto sarà effettuata una diffida e contestazione da parte dell'Ufficio Tecnico, preposto al controllo con possibilità di risoluzione della convenzione in danno e colpa del gestore .

In caso di reitera di diffida sarà applicata una sanzione di Euro 500,00.

Inoltre, in caso di persistenti inadempienze e violazioni della presente convenzione, a giudizio esclusivo dell'Ente ed unilaterale è facoltà del medesimo procedere all'immediata revoca dell'affidamento, previo incameramento della cauzione.

Per i motivi di pubblica utilità e a sua totale discrezione, il Comune con atto motivato e comunicazione a/r , può revocare o sospendere temporaneamente la vigenza della Convenzione, senza che ciò comporti alcun diritto di risarcimento per il Gestore affidatario.

Qualora il Gestore intende recedere dalla presente convenzione prima della scadenza deve darne preavviso di mesi 6 (sei).

Il Gestore esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche a terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto. A tale scopo il Concessionario stipulerà polizza assicurativa per le responsabilità civile generale per un massimale adeguato che sarà trasmessa all'Ente prima dell'immissione nella gestione del bene. Per ogni manifestazione da autorizzare espressamente il gestore dovrà, oltre agli obblighi derivanti dal presente, dovrà stipulare eventuale specifica polizza assicurativa e richiedere l'autorizzazione necessaria non di competenza dell'Ente.

ART. 10 - ADEMPIMENTI IN MATERIA DI SICUREZZA SUL LAVORO

In riferimento al D.lgs. n. 81/08 nell'ambito dei rapporti negoziali conseguenti alla sottoscrizione del presente contratto le parti convengono che l'area data in concessione risulta, allo stato, priva degli elementi oggettivi necessari perchè possano considerarsi soddisfatti i requisiti minimi di sicurezza di cui al D.lgs. 81/08, ritenendosi tale area alla consegna, non idonea, ai sensi del D.lgs. citato, alla permanenza di persone. Con la concessione, il concessionario si assume l'obbligo: di adeguare la struttura al D.lgs. citato previo N.O. della Sovrintendenza dei Beni Culturali e Ambientali per le trasformazioni da apportare al sito per l'adeguamento ove richiesto; a trasmettere al Comune il documento di valutazione rischi per tutte le attività da esso svolte.

Lo stesso assumerà per tutto il periodo di concessione la figura di datore di lavoro (committente) con tutti gli obblighi e le responsabilità previsti per tali figure nell'ambito del D.lgs. citato. Pertanto a far data dalla consegna il concessionario estromette l'Ente da qualunque conseguenza inerente gli obblighi in materia di sicurezza per tutte le attività di gestione svolte.

ART. 11 - DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Il Comune si riserva la facoltà di sciogliere l'accordo in qualsiasi momento, in particolare qualora l'area non venga conservata nelle migliori condizioni manutentive senza che al Gestore sia dovuto alcun indennizzo.

Qualora venga abusivamente alterato o danneggiato lo stato dei luoghi, l'accordo decade ed il Comune provvede ad eseguire le opere necessarie al ripristino addebitandone il costo al Gestore.

a) Il rapporto tra il Comune e il Gestore si configura come atto di concessione amministrativa della gestione di un servizio e, pertanto, il rapporto stesso non è soggetto alle norme della legge 27.01.63

n. 19 sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

b) Il Gestore è tenuto all'osservanza delle disposizioni in materia di concessioni;

c) Per quanto non regolamentato dalla presente convenzione, si rinvia alle disposizioni di leggi in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto;

d) Il Comune sarà sempre esonerato da qualsiasi responsabilità per danni che al Gestore ed a terzi potessero derivare dalla presente concessione;

e) Le parti definiranno amichevolmente qualsiasi controversia che possa nascere dalla convenzione da stipulare. Qualora ciò non sarà possibile, ogni controversia sarà definita al giudizio di tre arbitri nominati, uno dal Gestore, uno dal Comune e uno dal Presidente del tribunale di Termini Imerese. Le spese di giudizio saranno anticipate dalla parte che avrà avanzato domanda di arbitrato;

f) Le spese inerenti il presente atto, imposte, tasse e quant'altro occorra per dare corso legale alle concessioni, immediate e future, saranno a carico del Gestore.

g) La convenzione non sarà esecutiva per il Comune sino a che non interverrà ogni approvazione di legge, mentre fin d'ora è vincolante per il Gestore.

Il concessionario dichiara di conoscere ed approvare espressamente, ai sensi dell'art. 1341 c.c., il contenuto delle condizioni dei documenti contrattuali, in fase di accettazione del contratto ed in particolare i sottoelencati articoli del presente disciplinare: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10.