

**PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE
DELLA STRUTTURA DENOMINATA
“OSTELLO DEL PARCO DI VEIO”
SITA NEL COMUNE DI MORLUPO, LOCALITA' ASSURA**

CAPITOLATO SPECIALE DI CONCESSIONE



1. FINALITA'

Gli obiettivi che l'Ente Parco Naturale Regionale di Veio intende perseguire con la concessione in uso della struttura denominata "Ostello del Parco di Veio" sono essenzialmente i seguenti:

- 1 offrire un buon servizio di accoglienza e una struttura di appoggio ai visitatori del Parco, alle scuole, alle associazioni sportivo-dilettantistiche ed escursionistiche;
- 2 informare e responsabilizzare i visitatori in merito alle opportunità di fruizione del Parco e agli eventuali rischi connessi;
- 3 promuovere l'attività escursionistica nel Parco, quale occasione di ricreazione e di conoscenza dell'ambiente naturale protetto e delle sue risorse, della storia e della cultura del territorio;
- 4 favorire e promuovere, con visite e soggiorni, la frequentazione del Parco e dell'ostello a fini educativi da parte di gruppi organizzati a vario livello (scuole, università, scout, centri estivi, gruppi giovanili del CAI, CRAL, associazioni sportivo-dilettantistiche ecc.), in ambito sia nazionale che internazionale;
- 5 favorire e promuovere, con incontri, visite e soggiorni presso l'Ostello, attività di educazione ambientale e attività di studio e ricerca e/o campi lavoro sui temi della conservazione del territorio e sugli aspetti naturalistici, storici e culturali dell'area protetta.

2. SERVIZIO OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Costituisce oggetto della concessione in uso della struttura denominata "Ostello del Parco di Veio" con annessa area di pertinenza esterna attrezzata per attività ludico - sportive, sita nel comune di Morlupo (RM), l'esercizio dell'attività ricettiva extralberghiera di "ostello per la gioventù" di cui all'art. 2 c. 1 lettera b) del Regolamento Regionale n. 16 del 24 ottobre 2008.

3. SERVIZI AGGIUNTIVI

E' riconosciuta la facoltà al concessionario, ferma restando le attività di cui sopra, di attivare ulteriori servizi a titolo oneroso compatibili con le strutture concesse e per i quali sarà esso in grado di ottenere le necessarie concessioni, autorizzazioni, ecc., quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- l'attivazione del servizio di ristorazione;
- l'organizzazione di visite guidate dell'area naturale protetta, escursioni guidate in natura, avvalendosi delle figure professionali previste (guide, accompagnatori, interpreti naturalistici, ecc.);
- il noleggio di strumenti e attrezzature funzionali alle attività di cui al punto precedente come biciclette, binocoli, ecc.;
- la vendita di gadgets e di materiale bibliografico e audiovisivo avente ad oggetto l'area naturale protetta;
- la vendita di prodotti agricoli e alimentari tipici del territorio e/o biologici e dell'artigianato locale.

Il concessionario ha l'obbligo contrattuale di attivare, a propria cura e spese, i servizi aggiuntivi già indicati nel progetto di gestione proposto in sede di gara.

L'attivazione dei servizi aggiuntivi in narrativa o le proposte di ulteriori attività, con esclusione di quelli già proposti in sede di gara, dovranno essere preventivamente sottoposti ad autorizzazione da parte del concedente, il quale verificherà la loro coerenza con le finalità della concessione, la loro compatibilità con l'equilibrio naturalistico delle aree contigue, la loro conciliabilità con le complessive esigenze di gestione dell'area naturale protetta e la congruità delle tariffe da applicare di cui al successivo art. 16.

4. CONCESSIONE DEL NOME E DELL'EMBLEMA DEL PARCO

Il concedente, ai sensi dell'art. 14 commi 3 e 4 della Legge n. 394/1991 e s.m.i. consentirà gratuitamente, su apposita domanda del concessionario, l'utilizzo del proprio nome o del proprio emblema a prodotti locali e servizi che presentino i requisiti di qualità che soddisfano le finalità del Parco di Veio.

5. DESCRIZIONE STRUTTURA

Destinazione d'uso dei locali: ostello per la gioventù

Localizzazione: nel paese di Morlupo, località Assura. L'immobile è ubicato al margine settentrionale del territorio del Parco, all'inizio del sentiero n. 15°, il più lungo sentiero del Parco che permette di raggiungere una delle aree più pregevoli ed oggetto di valorizzazione ed i paesi circostanti (Castelnuovo di Porto e Sacrofano). L'accesso veicolare è garantito attraverso la S.P. n.90 Campagnanese con parcheggio a mt 100 dalla struttura. L'immobile è posizionato a mt 300 dalla Ferrovia regionale COTRAL Roma Nord Fermata a richiesta Magliano Romano.

Grado di superamento barriere architettoniche: accessibilità per i locali dell'ostello.

Posti letto: 36

Posti ristorazione: 50

Superficie coperta: 490 m²

Superficie esterna: circa 5000 m².

E' stato costruito con caratteristiche proprie della bioedilizia ed è composto da:

Area ristorazione

- n. 1 sala ristorazione con predisposizione piano bar e reception
- n. 1 cucina ristorante completa di cucina professionale a 6 fuochi usata e da risistemare con annessa friggitrice, lavello professionale, piani in acciaio inox e cappa aspirante.
- n. 1 bagno di servizio per addetti alla cucina con spogliatoio
- n. 1 dispensa cucina
- n. 2 bagni per ospiti area ristorazione
- n. 1 locale servizio/biancheria
- n.1 piccolo magazzino esterno

Area ostello

- n. 1 locale tecnico caldaia
- n. 1 ufficio con servizi igienici e doccia
- n. 1 auto-cucina
- n. 1 locale servizio/biancheria
- n. 4 camere da 8 posti letto (complete di letti a castello e armadietti da risistemare) ciascuna con annessi servizi igienici con doccia.
- n. 1 camera da 4 posti letto (complete di letti a castello e armadietti da risistemare) con annesso servizio igienico con doccia predisposto per utenti diversamente abili.

Area esterna

- ampio giardino circostante con annessa area attrezzata per attività ludico-sportive
- area destinata alla ristorazione esterna

La struttura è servita dalle pubbliche reti dell'acquedotto, fognaria, di distribuzione dell'energia elettrica e da quella telefonica; non è invece presente la rete del gas metano, per cui l'impianto termico è predisposto per il funzionamento a GPL.

Per la produzione di acqua calda per il solo uso termosanitario, la struttura è dotata di impianto solare termico (8m²) con collettori posti sul tetto e connessi a serbatoio di accumulo di capienza 500 lt, collegato alla caldaia a GPL con serbatoio di accumulo di 400lt.

In questo modo, in ragione del riscaldamento garantito dai collettori solari, la produzione di acqua calda è garantita dall'impianto solare o dall'intervento integrativo della caldaia a GPL in caso di temperature insufficienti all'uso.

L'immobile è dotato di impianto fotovoltaico della potenza di 5Kw predisposto per effettuare lo "scambio sul posto".

Tutti gli apparecchi illuminanti dell'ostello sono dotati di lampade a basso consumo.

6. AUTORIZZAZIONI

Il concessionario è tenuto a dotarsi dei permessi, delle autorizzazioni e, in generale, di qualsiasi provvedimento necessario a dare effettivo inizio alla attività di "ostello della gioventù" entro il termine di giorni sessanta decorrenti dalla data di stipulazione del presente contratto.

Il mancato rispetto di tale termine o comunque il mancato inizio dell'attività entro i trenta giorni dalla scadenza del termine sopra indicato, per cause imputabili al concessionario, comporta la decadenza dalla concessione.

Anche la perdita a qualsiasi titolo dei requisiti di legge per l'esercizio dell'attività suddetta, durante l'esecuzione del contratto, comporterà la decadenza dalla concessione. In tali casi il concedente avrà diritto all'applicazione della penale di cui all'art. 23, salvo ogni diritto risarcitorio.

Il concessionario riconosce che alla cessazione della concessione prima della naturale scadenza, a qualsiasi causa dovuta, verrà a cessare, altresì, la validità dei permessi di cui sopra e si impegna a non vantare in proposito alcun diritto o pretesa.

7. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà una durata di nove anni a decorrere dalla sottoscrizione del presente contratto. Alla predetta scadenza, la concessione si intenderà risolta senza necessità di disdetta, che si intende data ed accettata sin d'ora, fatta comunque salva la possibilità di rinnovo ad insindacabile giudizio del concedente, previo accertamento della sussistenza di ragioni di gradimento e convenienza. In tale ultima evenienza il concessionario, sei mesi prima della scadenza, dovrà presentare la richiesta di rinnovo della concessione in oggetto.

Il concessionario potrà recedere prima della predetta scadenza sempre con un preavviso di almeno sei mesi; in tal caso il concedente avrà diritto all'applicazione della penale di cui all'art. 23.

La concessione avrà in ogni caso termine il 10 luglio 2028, in concomitanza con la prima scadenza dei contratti di comodato d'uso stipulati tra il concedente ed il Comune di Morlupo, salvo il caso che quest'ultimo non rimetta i beni nella disponibilità del concedente attraverso nuovi contratti.

E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme relative ai contratti di locazione. Alla scadenza della concessione, il concessionario non avrà diritto, sia in caso di scadenza naturale, di decadenza, di risoluzione, di revoca 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.

8. CANONE DI CONCESSIONE

Il canone mensile di concessione è stabilito a base di gara in € 2.400,00, (duemilaquattrocento/00).

Al fine di favorire l'avviamento commerciale dell'attività e l'imprenditoria giovanile, allo scopo anche di garantire il recupero da parte del concessionario degli investimenti necessari all'avviamento (allestimento interno e sistemazione a verde esterna), il concedente riconosce una agevolazione sul canone progressivamente decrescente per i primi otto anni di locazione così calcolata:

Agevolazione dell'onere di locazione nel tempo

Annualità	importo mensile a base di gara	importo annuale a base di gara	% del canone a base di gara	importo agevolazione
anno 1	€ 0	€ 0	0%	€ 29.000
anno 2	€ 0	€ 0	0%	€ 29.000
anno 3	€ 368	€ 4.416	15%	€ 24.384
anno 4	€ 720	€ 8.640	30%	€ 20.160
anno 5	€ 1.200	€ 14.400	50%	€ 14.400
anno 6	€ 1.680	€ 20.160	70%	€ 8.640
anno 7	€ 1.920	€ 23.040	80%	€ 5.760
anno 8	€ 2.160	€ 25.920	90%	€ 2.880
anno 9	€ 2.400	€ 28.800	100%	€ 0
totale		125.376		134.224

Il canone di locazione contrattuale del nono anno sarà pari a quello posto a base di gara al lordo dell'aumento di gara proposto dall'aggiudicatario; i canoni contrattuali degli anni precedenti saranno fissati applicando a quello del nono anno come sopra calcolato le percentuali di cui alla quarta colonna della tabella precedente.

Il canone andrà pagato in quattro rate trimestrali anticipate, con scadenza nell'ultimo giorno feriale dei mesi di riferimento di ciascun anno di validità della concessione, mediante bonifico bancario, utilizzando le seguenti coordinate: ABI CAB, c/c n. CIN

Decorsi quindici giorni dalla scadenza prevista, il concessionario verrà esposto alla procedura di escussione della cauzione ed, eventualmente, anche alla procedura legale di recupero del credito, fatto salvo ed impregiudicato il diritto del concedente di avvalersi della condizione risolutiva espressa contenuta nel successivo art. 22.

I pagamenti dei canoni si intendono sempre effettuati a copertura delle rate insolute più arretrate e senza pregiudizio alcuno delle azioni legali eventualmente in corso nei confronti del concessionario stesso per il recupero di importi non corrisposti.

Eventuali pretese del concessionario non potranno venire compensate con i canoni, ma dovranno essere fatte valere in sede separata, non però in via riconvenzionale.

9. CONTRATTO

Il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata e sarà soggetto a registrazione a termine fisso ai sensi dell'art. 5 punto c) Parte I^a della Tariffa allegata al DPR 131/86 e successive modificazioni.

Tutte le spese contrattuali e conseguenti, compresa l'imposta di registro, sono a carico del concessionario.

10. IMMISSIONE IN POSSESSO

L'immissione nel possesso delle citate strutture avverrà entro cinque giorni dalla stipula del presente contratto con la consegna delle chiavi per l'accesso all'ostello al legale rappresentante del concessionario e/o a persona da questi formalmente delegata, previa redazione in contraddittorio tra le parti di un verbale sulla consistenza dei beni mobili ed immobili che vengono affidati nonché sul loro stato di conservazione.

Con la sottoscrizione di detto verbale, il concessionario subentra nella concessione delle strutture con l'assunzione a proprio carico di tutte le relative responsabilità.

Il concedente avrà in ogni tempo, incondizionata facoltà di accedere ai locali dati in custodia per l'accertamento dell'osservanza delle disposizioni contenute nella presente concessione nonché sull'applicazione dei prezzi stabiliti, previa avviso da notificare al concedente almeno 48 ore prima.

11. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

L'Ente Parco Naturale di Veio consegnerà le strutture nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. I locali dell'ostello verranno consegnati provvisti del certificato di agibilità ed in regola con le vigenti leggi in materia di impianti.

Sono ad esclusivo carico del concessionario l'integrazione delle attrezzature, l'arredo e gli addobbi delle strutture necessari per l'avvio dell'attività; essi dovranno essere conformi alle specifiche dell'offerta tecnica proposta dal concessionario in sede di gara e comunque adeguati sotto l'aspetto funzionale ed estetico al decoro del contesto. Il concedente potrà pretendere l'immediata sostituzione se, a suo giudizio, questi non risultassero conformi alle specifiche in narrativa.

Il concessionario potrà utilizzare tutte le aree, gli spazi, i locali e gli ambienti oggetto della concessione, in conformità alla destinazione prevista nel precedente art. 5, con divieto di mutamento della stessa, pena la decadenza della concessione medesima.

Rimangono inoltre a carico del concessionario i seguenti ulteriori oneri:

1. garantire il servizio di apertura e gestione dell'ostello della gioventù per almeno undici mesi l'anno, con possibilità di chiusura per ferie per un mese da pianificare nel periodo di minore fruizione (autunno – inverno);
2. garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione presso l'ostello per i rapporti con il pubblico/utenza (informazioni, prenotazioni);
3. realizzare una postazione con connessione internet;
4. privilegiare nel servizio di ristorazione l'utilizzazione dei prodotti locali e di menu tradizionali tipici del territorio;
5. praticare, nel periodo di apertura, i prezzi e le agevolazioni concordati con il concedente;
6. custodire presso la struttura la documentazione inerente i diversi impianti fornita dal concedente all'atto di consegna della struttura e costituita da libretti, certificazioni, elaborati descrittivi, libretti di manutenzione e istruzioni relative al funzionamento delle componenti principali;
7. provvedere a propria cura e spesa, nel rispetto delle scadenze di legge, alla manutenzione degli estintori e dell'idrante presente nei locali dell'ostello;
8. provvedere alla sostituzione delle lampade utilizzando solo quelle a basso consumo;

9. segnalare tempestivamente la presenza di guasti e/o danni alla struttura e agli impianti e la conseguente necessità di interventi di manutenzione straordinaria di competenza del concedente;
10. effettuare correttamente la raccolta differenziata dei rifiuti e l'avvio allo smaltimento secondo le disposizioni e con le modalità imposte dal comune di Morlupo, istruendo allo scopo anche gli ospiti;
11. tenere e promuovere presso gli ospiti un comportamento ecosostenibile o comunque consono alla tutela dell'immagine del Parco, anche attraverso la pubblicazione delle relative norme mediante affissione all'interno della struttura, in posizione di immediata e chiara visione e consultazione;
12. dare adeguate informazioni a turisti ed escursionisti in merito alle opportunità di fruizione del Parco e del territorio contiguo;
13. allestire presso l'ostello uno spazio espositivo per la consultazione e la distribuzione di libri, riviste e materiale promozionale, informativo e divulgativo fornito dall'Ente Parco;
14. provvedere alla comunicazione annuale al concedente del saldo dei consumi elettrici eccedenti le produzioni dirette del tetto solare;
15. inviare annualmente, al termine del periodo di apertura e comunque entro il 31 dicembre di ogni anno, al concedente una relazione sull'andamento della gestione dell'ostello e delle attività svolte, comprensiva dei dati di afflusso, del numero dei pernottamenti effettuati e della tipologia dei frequentatori dell'ostello secondo le indicazioni che saranno all'uopo fornite dall'Ufficio Comunicazione del Parco;
16. inviare annualmente e comunque non oltre il 31 marzo dell'anno successivo, ai soli fini del monitoraggio del funzionamento degli impianti e dell'andamento dei consumi nella struttura, copia delle bollette dell'acqua e dell'energia elettrica e copia delle fatture di acquisto del GPL.

12. ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE

Il concedente assume i seguenti impegni ed oneri:

- 1) dare adeguata informazione, tramite i propri uffici e il proprio sito internet, nonché mediante materiali pubblicitari e divulgativi, dell'apertura al pubblico dell'ostello e delle condizioni di utilizzo della struttura;
- 2) divulgare e promuovere, mediante le proprie pubblicazioni e le proprie strutture, le attività e le iniziative proprie del ostello, al fine di incrementare le opportunità di visita e di soggiorno presso la struttura;
- 3) collaborare e supportare, previo accordo tra le parti, le azioni promozionali intraprese dal gestore e l'organizzazione di servizi turistici aggiuntivi per l'utenza, quali escursioni, attività ricreative, sportive e didattiche, incontri divulgativi su temi specifici dell'area protetta, mostre, ecc.;
- 4) fornire materiale divulgativo sull'area protetta, per la distribuzione gratuita presso l'ostello.

13. ALLACCI UTENZE E TASSE

Il concessionario assumerà a proprio carico gli oneri accessori (allacci e consumi delle utenze) e la tassa sui rifiuti. Il concedente non assume alcuna responsabilità in ordine a detti servizi o forniture.

Il concessionario provvederà a sua e spese anche all'installazione del serbatoio GPL.

14. MANUTENZIONE

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.

Per quanto concerne le norme igienico - sanitarie si fa riferimento alla legge 30.04.1962, n. 283 e suo regolamento di esecuzione D.P.R. 26.03.1980, n. 327 e successive modificazioni e integrazioni, ai Regolamenti Europei compresi nel "pacchetto igiene" REGG. 178/02, 852-853-854/04, 882/04.

Il concessionario dovrà provvedere, tempestivamente, a sua completa cura e spese alla manutenzione ordinaria delle strutture, degli impianti, delle attrezzature e dei mobili concessogli, in modo da garantire il mantenimento della funzionalità e la sicurezza dei beni ed evitare il deperimento delle strutture. In particolare provvederà al mantenimento degli impianti elettrico, idrico, fognario, termico, solare e fotovoltaico anche attraverso la stipulazione dei contratti di manutenzione (compreso l'onere della nomina del terzo responsabile dell'impianto termico), alla periodica tinteggiatura degli ambienti e dei prospetti esterni, alla regolare verifica della funzionalità dei serramenti e dei loro componenti.

Il concessionario dovrà provvedere anche alla manutenzione straordinaria, qualora ritenuta conseguenza della trascuratezza delle manutenzioni ordinarie, oppure qualora dallo stesso inserita nel piano di manutenzione proposto in sede di gara.

In caso di mancata, incompleta o non tempestiva esecuzione delle necessarie opere di manutenzione ordinaria, vi provvederà il concedente con diritto di rivalsa verso il concessionario inadempiente anche mediante incameramento della cauzione, salvo il diritto al risarcimento dei danni e ferma restando la facoltà di avvalersi di quanto previsto dal successivo art. 22.

La manutenzione straordinaria, non ritenuta conseguenza della trascuratezza delle manutenzioni ordinarie, rimane a carico del concedente ad eccezione di quella assunta dal concessionario nel piano di manutenzione presentato in sede di gara.

Senza la preventiva autorizzazione scritta del concedente al concessionario è fatto divieto di apportare alle strutture modifiche, innovazioni ed addizioni.

15. PERSONALE

Al concessionario è consentito di farsi coadiuvare da personale dipendente osservando le successive disposizioni.

Il concessionario deve, a sue cura e spese, provvedere alla completa osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamenti con particolare riguardo alle norme sulla tutela della libertà e della dignità dei lavoratori ed in materia di sicurezza.

Il concessionario deve fornire a tutto il personale, indumenti di lavoro come prescritto dalle norme vigenti in materia di igiene (D.P.R. 327/80 art. 42) da indossare durante le ore di servizio ed i dispositivi di protezione individuale previsti a seguito della valutazione dei rischi di cui al D.Lgs. n. 626/94 e s.m.i.

Il concessionario è obbligato ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti, condizioni assicurative, normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro, vigenti durante l'esecuzione dell'attività di cui trattasi.

Nel caso di accertata violazione del predetto impegno, il concedente potrà avvalersi della cauzione per la diretta corresponsione ai lavoratori interessati di quanto loro effettivamente dovuto,

ferma ed impregiudicata la segnalazione circa l'inadempimento ai competenti enti previdenziali ed assicurativi.

Il concessionario si impegna a trasmettere a richiesta del concedente, l'elenco completo dei nominativi del personale impiegato nell'espletamento del presente contratto e ad esibire a richiesta gli estratti delle relative buste paga e i modelli DM10 dell'INPS. Il concedente ha comunque facoltà di acquisire ogni notizia o documentazione in merito, di richiedere gli accertamenti del caso ai competenti Uffici e di trasmettere copia del presente contratto all'Agenzia delle Entrate, all'Ispettorato del Lavoro, all'INPS, all'INAIL ed ad ogni altro Ente che possa averne interesse.

Tutto il personale adibito ai compiti previsti per lo svolgimento dell'attività in parola dovrà mantenere in ogni circostanza un comportamento irreprensibile nei riguardi degli utenti.

Il concedente è manlevato da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta relativamente ad eventuali danni al personale in questione, nonché relativamente ad eventuali danni provocati a cose o persone dal personale medesimo nell'espletamento delle attività oggetto della presente concessione.

Del contenuto del presente articolo è fatto obbligo al concessionario di dare notizia scritta a tutto il personale dipendente ed ai soci.

16. PREZZI E TARIFFE

Il concessionario si impegna ad applicare tariffe e prezzi concorrenziali rispetto ad attività similari esercitate sul territorio, che dovranno preventivamente essere sottoposti al vaglio del concedente al fine dell'accertamento della loro congruità, da effettuarsi mediante indagine di mercato.

Per il primo anno contrattuale i prezzi praticati non potranno essere superiori a quelli dichiarati nel piano di gestione presentato in sede di gara.

17. LIBRO DEI VISITATORI

All'interno del ostello, in posizione evidente, dovrà essere tenuto il "libro dei visitatori", che, comunque, non sostituisce le scritture di registrazione e segnalazione, che il gestore dovrà tenere a norma delle leggi tributarie e di pubblica sicurezza.

Per facilitare eventuali operazioni di soccorso, il gestore inviterà i frequentatori ostello della struttura ad indicare sul libro dei visitatori le mete e/o gli itinerari programmata delle eventuali escursioni che intraprenderanno nel territorio dell'area naturale protetta.

18. RESPONSABILITA' E ASSICURAZIONE

Il concessionario è responsabile della gestione e della custodia dei beni, di eventuali danni che, in nesso all'attività svolta, possono derivare ai beni immobili, impianti, mobili ed attrezzature del concedente nonché a lui o a terzi, ferma restando la responsabilità di eventuali terzi utilizzatori.

A tal fine, il concessionario, a proprie cura e spese, deve munirsi di idonea copertura assicurativa presso una o più imprese assicuratrici di primaria importanza, contro ogni possibile danno causato a persone o a cose in relazione all'oggetto della presente concessione. I massimali di polizza non devono essere inferiori a: persone e terzi Euro 1.000.000,00; cose furto e incendio: Euro 600.000,00.

Rimane ferma comunque l'intera responsabilità del concessionario, anche per gli eventuali maggiori danni, eccedenti i suddetti massimali.

La polizza assicurativa dovrà essere esibita al concedente con le relative quietanze di pagamento prima della stipulazione del contratto, di cui costituisce condizione.

19. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Il concessionario si impegna a non cedere l'esercizio dell'attività o a dare le strutture, anche parzialmente ed a qualsiasi titolo, in godimento a terzi senza l'espressa e preventiva autorizzazione del concedente, pena la risoluzione del presente contratto e l'incameramento della penale di cui all'art. 23.

Il concedente, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta di autorizzazione, potrà opporvisi per l'esistenza di ragionevoli e gravi motivi, intendendo tali quelli riguardanti ragioni di ordine economico e morale relative alla persona subentrante/cessionario nonché quelli relativi a preminenti motivi di interesse pubblico.

L'utilizzo da parte di terzi delle strutture deve comunque garantire il concedente da ogni possibile danno alle stesse. Nel caso di cessione, il cessionario subentrante ed il cedente rimangono solidalmente responsabili per le obbligazioni di natura economica originate dalla presente concessione o per eventuali danni riscontrati in relazione all'uso delle strutture da parte del concessionario.

20. VERIFICA DELLA STRUTTURA E RICONSEGNA

Il concessionario si obbliga a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia ed a far buon uso dei beni (strutture, impianti fissi, mobili e attrezzature) ricevuti ed a restituirli in perfetta efficienza, al termine della concessione, nello stato in cui vennero consegnati, tenuto conto del naturale deperimento, liberi da impegni, sequestri od altri oneri.

Gli immobili, alla riconsegna, dovranno essere anche liberi da persone anche interposte e cose non di specifica pertinenza dell'immobile stesso.

Alla scadenza della concessione, in caso di sua risoluzione anticipata ovvero di decadenza dalla concessione, il concessionario potrà asportare le attrezzature relative all'attività commerciale da lui installate provvedendo alla rimessa in pristino delle parti dei locali eventualmente manomesse.

Tutti i miglioramenti e le addizioni non separabili senza documento, 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, riportando l'immobile, prima della sua restituzione, allo stato pristino; qualora il concessionario non vi provvede a sue spese e cura, 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. Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non può compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa grave del concessionario.

Entro il termine di scadenza naturale della concessione, la struttura e tutti gli impianti saranno riconsegnati all'Ente Parco previa redazione in contraddittorio tra le parti di un verbale sulla consistenza dei beni mobili ed immobili che vengono riconsegnati, nonché sullo stato di conservazione degli stessi.

Ogni deterioramento accertato, fatto salvo il deperimento dovuto al normale e corretto utilizzo dei beni, comporta per il concessionario l'obbligo di risarcimento dello stesso ed il diritto per il concedente di avvalersi all'uopo della cauzione di cui al successivo art. 21.

Con riguardo rilascio alla cessazione del rapporto contrattuale per qualsiasi altra causa, la riconsegna delle chiavi non è liberatoria se non accompagnata dal verbale di cui sopra.

21. CAUZIONE

A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni assunte, ai base all'art. 1 della legge 10.6.1082, n. 348, il concessionario dovrà costituire cauzione definitiva mediante polizza assicurativa stipulata con primaria compagnia assicurativa per l'importo di Euro 57.600,00 (cinquantasettemilaseicento/00), pari a due annualità del canone posto a base di gara.

Essa sarà restituita allo stesso al termine della concessione, dopo la riconsegna dei locali, se tutti gli obblighi contrattuali, sanitari, salariali e previdenziali, risulteranno regolarmente adempiuti e, comunque, dopo rimessa ogni e qualsiasi eccezione inerente e conseguente alla presente concessione.

Il concedente potrà in qualunque momento e con l'adozione di atto amministrativo procedere alla escussione della cauzione per vedere soddisfatti i crediti derivanti a suo favore dal presente atto per il mancato pagamento del canone di cui all'art. 8, per l'applicazione della penalità di cui all'art. 23 e nei casi di cui agli artt. 14, 15 e 20.

In tali ipotesi, il concessionario dovrà provvedere alla ricostituzione dell'ammontare del deposito cauzionale, ovvero alla sua reintegrazione entro il termine perentorio di 15 giorni, dalla data della relativa comunicazione.

22. RISOLUZIONE, DECADENZA E REVOCA DEL CONTRATTO

Le parti convengono che il presente contratto potrà essere risolto dal concedente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C., mediante comunicazione da inviare al concessionario, in caso di gravi e reiterate negligenze nella conduzione dell'esercizio e/o per la mancata rispondenza dei servizi alle caratteristiche dichiarate nell'offerta dal concessionario, qualora questi non vi abbia posto rimedio, decorsi 15 (quindici) giorni dal ricevimento della diffida scritta inviata dall'altra parte.

In particolare, per gravi e reiterate negligenze nella conduzione dell'esercizio, si intendono quelle che compromettono la qualità dei servizi e/o la funzionalità dell'esercizio stesso e arrecano pregiudizio all'immagine del concedente. Per tali effetti è senz'altro considerato motivo di risoluzione l'accertamento di due o più infrazioni agli obblighi assunti dal concessionario con il presente contratto ed in particolare:

- a) la mancata o tardiva integrazione delle attrezzature e/o fornitura dell'arredo delle strutture di cui all'articolo 11;
- b) l'eventuale incuria, negligenza o inerzia nella manutenzione ordinaria e nella messa in sicurezza delle strutture qualora, di competenza del concessionario, abbiano generato il depauperamento dell'immobile;
- c) la recidiva morosità nel pagamento di altre somme diverse dal canone dovute a qualsiasi titolo al concedente, compresa la eventuale mancata integrazione della cauzione;
- d) la violazione delle vigenti disposizioni in materia di igiene e sanità, previo accertamento delle Autorità amministrative a ciò preposte;
- e) la inattività totale dell'esercizio di "ostello per la gioventù", imputabile al concessionario, prolungatasi oltre trenta giorni oltre il periodo di chiusura previsto al precedente art. 11;
- f) l'applicazione di prezzi e tariffe in caso di mancata richiesta o di mancato rilascio da parte del concedente di un giudizio favorevole di congruità sui prezzi.

Si conviene inoltre espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C., che comporteranno la risoluzione di diritto del presente contratto, senza che occorra al riguardo alcun atto di costituzione in mora, l'inadempimento alle seguenti obbligazioni:

- a) la cessione dell'esercizio dell'attività o la cessione delle strutture, anche parzialmente ed a qualsiasi titolo, in godimento a terzi in assenza dell'autorizzazione del concedente;
- b) il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa dipendente dal concessionario, anche di una sola rata del canone;

c) la mancata comunicazione di cui al successivo art. 24.

A tal fine il concedente dovrà comunicare al concessionario l'intenzione di avvalersi della clausola e l'effetto risolutivo si produrrà in conseguenza della ricezione di tale comunicazione.

Ricorrendo le circostanze sopra specificate il contratto si intende risolto di diritto, a prescindere da ogni valutazione – già preventivamente effettuata dalle parti con il presente atto – in ordine alla gravità e importanza dell'inadempimento.

Nel caso di morte del concessionario, il concedente avrà la facoltà di revocare la concessione o di consentire, se non ostino particolari ragioni, che gli eredi legittimi dell'imprenditore o le società, risultanti dalle modifiche societarie di cui al capo VIII del libro C.C., subentrino nella concessione per tutta la durata stabilita. La revoca avrà effetto dalla data di ricevimento da parte del concessionario della inerente lettera.

Il concedente, per pubblico interesse, potrà disporre la revoca del presente contratto con preavviso di almeno sei mesi; in tal caso l'amministrazione rimborserà al concessionario la differenza fra le spese sostenute per l'integrazione delle attrezzature e/o fornitura dell'arredo delle strutture ed i canoni versati a quella data. Tale somma dovrà essere considerata priva di interessi.

23. PENALE

Nei casi di risoluzione anticipata del contratto per inadempimento del concessionario, di decadenza della concessione o in caso di recesso anticipato da parte del concessionario, prima del nono anno, il concedente si riserva il diritto di incamerare, a titolo di penale, l'importo scaturente dalla somma delle differenze tra il canone contrattuale relativo al nono anno e quelli agevolati maturati e/o versati alla data di cessazione del contratto, fermo ed impregiudicato il diritto al risarcimento per gli eventuali maggiori danni, compresi quelli connessi alla rinnovazione delle procedure amministrative per la individuazione del nuovo concessionario.

A tal fine il concedente si riserva il diritto di trattenere i canoni pagati anticipatamente dal concessionario. Mancando crediti o essendo insufficienti, l'ammontare delle penalità verrà addebitato sulla cauzione, con facoltà di attivare la procedura legale di recupero della differenza tra l'importo della penale e quello incassato con le altre procedure.

24. VICENDE SOGGETTIVE DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si impegna a comunicare immediatamente al concedente, successivamente alla stipulazione del contratto, pena la risoluzione di diritto dello stesso:

- eventuali procedimenti o provvedimenti, definitivi o provvisori, emessi a carico del concessionario stesso, ovvero del suo legale rappresentante o dei componenti del suo organo di amministrazione, relative a reati che precludono l'assunzione di pubblici contratti;
- ogni variazione dell'assetto societario o gestionale dell'impresa eccedente il 2%.

25. NOTIFICHE E COMUNICAZIONI

Le notifiche e le comunicazioni relative ai termini per gli adempimenti contrattuali ed a qualsiasi altro elemento o circostanza cui è necessario dare data certa saranno effettuate a mezzo PEC. Esse possono essere effettuate anche in modo diretto per consegna a mano ad incaricato qualificato, sia per quanto riguarda il concedente che il concessionario: di detta eventuale consegna deve essere rilasciata ricevuta scritta, firmata e datata, che fa fede ad ogni effetto dell'avvenuta notifica.

25. CONTROVERSIE

Tutte le questioni, patrimoniali e non, afferenti alla presente convenzione, non definibili in via amministrativa saranno devolute alla cognizione del Giudizio Ordinario. Il foro competente sarà quello di Tivoli.