

ENTE PARCO DELL'ETNA

Schema di contratto tra il l'Ente Parco dell'Etna e la Ditta _____ per l'affidamento in gestione del Punto Base n.20 per l'escursionismo del Parco dell'Etna, denominato "Casa della Capinera" sito in Trecastagni (CT) per un periodo di anni nove eventualmente rinnovabile per i nove anni successivi.

L'anno duemilaventuno il giorno _____ del mese di _____ alle ore, in Nicolosi (CT) nella sede dell'Ente Parco, tra:

- 1- Sig. _____, nella qualità di _____, il quale agisce in questo atto in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente Parco dell'Etna;
- 2- Sig. _____, il quale interviene nel presente atto in qualità di titolare della ditta _____, C.F. _____ P.IVA _____ con sede in _____, d'ora in poi denominato Gestore

Premesso

Che l'Ente Parco dell'Etna dispone del Punto Base n.20 per l'escursionismo del Parco dell'Etna, denominato "Casa della Capinera" sito in Trecastagni (CT), censito al catasto al foglio n.5 con particelle nn. 50 e 80 relativamente ai terreni e part. 208 per il fabbricato.

Che la parte complessiva dell'edificio è distribuita in due parti fondamentali: una parte per la fruizione e una parte per i servizi annessi al funzionamento della struttura.

Che la parte dedicata alla fruizione consta di un ingresso/informazioni/bar, ubicato nell'ex palmento ed in posizione centrale nell'edificio, due vani adibiti a ristoro/aule educazione ambientale, un locale cucina con annessa dispensa ed i servizi igienici, di cui uno accessibile direttamente dall'esterno a servizio degli spazi attrezzati esterni (area pic nic e percorso vita);

Che la parte dedicata ai servizi annessi è strutturata in un vano per alloggio custode, un deposito, un vano spogliatoio per il personale e relativo servizio igienico;

Che all'esterno dell'edificio insiste un'ampia terrazza piastrellata con mattonelle di cotto etneo, con vista sulle plaghe sottostanti fino all'ampio golfo di Catania;

Che sul terreno di pertinenza al punto base sono installati dei tavoli per pic nic ed è stato realizzato un "percorso vita" di circa mille metri con installate attrezzature per fitness in acciaio inox;

Che, pertanto il Punto Base è dotato di:

- a) Cucina, compresa l'installazione di una cucina a gas a 6 fuochi dotata anche di piastra, un cuoci pasta da 26 litri, armadio refrigerato da 700 litri cappa di aspirazione, banco refrigerato per bar da ml.2,50 e un piano macchina da caffè da ml.1,00; tutte le attrezzature sono in acciaio inox
- b) n. 2 sale ristoro/ educazione ambientale per circa 85 mq;
- c) ingresso/bar/informazioni;
- d) parcheggio per 70 posti macchina
- e) area a pic-nic dotata di n.8 tavoli in plastica riciclata post consumo;
- f) percorso vita della lunghezza di circa 800 metri lineari con installati attrezzi fitness in acciaio inox e in parte zincati a caldo con verniciatura a polvere termoindurente e regolarmente installati a terra con idonei plinti di fondazione e rispondenti alla Certificazione UNI EN 1176:2008;
- g) segnaletica stradale di avvicinamento a partire dall'abitato di Trecastagni;
- h) installazione di un Sistema Integrato di Sicurezza e Videosorveglianza con la gestione centralizzata dei siti esterni all'edificio che tiene in considerazione l'importanza del trasferimento in tempo reale delle immagini provenienti dalle telecamere di ogni singolo sito verso il centro di supervisione interno all'edificio e in remoto;
- i) sistema di protezione con barriere a microonde digitale, completo di staffe, portata massima 50 metri e un impianto antintrusione con centrale anti intrusione ibrida con 8 aree indipendenti con 8 zone.

Che la detta struttura ricettiva è in possesso delle necessarie autorizzazioni comunali e sanitarie come riportate nella Segnalazione Certificata di Agibilità, comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Trecastagni (CT) con prot. 7691 del 19/04/2017 del Comune di Trecastagni;

Che con provvedimento del Direttore n. _____ del _____ è stato approvato il Bando di gara con allegati e la bozza di contratto per l'affidamento in gestione del Punto Base;

Che con determinazione del Direttore n. _____ del _____ si affidava la gestione del Punto Base in favore della ditta _____ per la somma di € _____ + IVA per anni nove, fatto salvo la presentazione dei documenti ed il rispetto delle condizioni di cui al presente contratto;

Che il Gestore ha prestatato in data _____ il deposito cauzionale previsto, a garanzia dell'esatto adempimento contrattuale, mediante fidejussione bancaria o assicurativa (o equivalente) per l'importo a garanzia di Euro _____=, pari al 10 % dell'importo contrattuale, che verrà svincolato alla scadenza del contratto stesso;

Che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto;

TUTTO CIO' PREMESSO

I Contraenti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Finalità

L'Ente Parco dell'Etna, intende attraverso la concessione in gestione raggiungere le finalità di gestione del Punto Base in coerenza con le finalità del Parco e funzionale all'attuazione del suddetto progetto nonché della Carta Europea del Turismo Sostenibile.

Art. 2 - Oggetto della gestione

Costituiscono oggetto del presente contratto tutte le aree, strutture ed attrezzature di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g) e h), i) della premessa. Si intendono compresi, oltre agli immobili ed alle loro pertinenze, gli impianti anche accessori, l'arredamento, le suppellettili e le attrezzature varie ed impianti di ogni genere indicate nello specifico inventario presso l'ufficio del Patrimonio dell'Ente Parco, ove sono disponibili le planimetrie dettagliate dell'intera struttura. Il Gestore, quale autonomo imprenditore, tratterà a proprio beneficio quanto ricavato dall'attività di gestione, dietro versamento all'Ente Parco dell'Etna del corrispettivo di cui al successivo art. 22, con gli oneri e le condizioni di cui al presente contratto.

Art. 3 - Efficacia della gestione

La concessione in gestione ha efficacia, per la durata di anni nove dalla stipula del contratto con le condizioni di cui al successivo art. 20.

Art. 4 - Esclusioni

Le parti dichiarano e convengono che il presente contratto non costituisce né intende costituire un rapporto di lavoro subordinato né tantomeno una locazione immobiliare.

Art. 5 - Licenze ed autorizzazioni amministrative

Il Gestore dovrà presentare apposita SCIA commerciale al competente ufficio S.U.A.P. (sportello Unico attività produttivi) di Trecastagni (CT), che deve essere resa nota all'Ente Parco dell'Etna.

Art. 6 - Conduzione del Punto Base

Il Gestore condurrà la struttura in argomento mantenendo invariata la denominazione del Punto Base. Non possono essere cedute a terzi diritti, obblighi e mansioni derivanti dal presente contratto. Il rapporto è strettamente personale con assoluta esclusione di ogni forma di sostituzione, delegazione, cessione o subentro, salva l'assunzione da parte del Gestore di personale dipendente, sotto la esclusiva direzione e responsabilità. All'interno del Punto base deve essere tenuto, in comoda posizione "Il libro dei visitatori", che comunque non sostituisce le scritture di registrazione e di segnalazione che il Gestore deve tenere a norma di legge.

Il Gestore si impegna ad adempiere e a realizzare le proposte contenute nel piano di gestione presentato in sede di gara che qui si intende integralmente richiamato.

ART. 7 - Gestione del Punto Base - Servizi minimi richiesti

Il Gestore è tenuto a prendere parte attivamente alle iniziative e attività turistico-ricreative avviate dal Parco e contribuire alla Pubblicazione dei link dei punti base di competenza del Parco nel sito istituzionale dell'Ente. Il Gestore è tenuto a offrire i servizi minimi di seguito elencati, garantendo l'accessibilità del Punto Base a tutti, nonché un livello qualitativo adeguato alle funzioni di un Parco Regionale:

1. Attività di accoglienza dei visitatori e di informazione sulle attività e sulle caratteristiche del Parco, con particolare riguardo alle possibilità di fruizione ecoturistica dell'intero territorio, garantendo a tal fine anche la distribuzione della documentazione promozionale;
2. Attività di accompagnamento e guida, con particolare riguardo ad attività sul Territorio del Parco, avvalendosi delle figure professionali previste (guide, accompagnatori, geologi, botanici, ecc.);
3. Attività ricettiva, in conformità alla tipologia ricettiva extralberghiera di cui alla normativa regionale vigente;
4. Attività di incoming turistico, anche con la sottoscrizione di accordi con le altre strutture ricettive, ristorative e ricreative inserite nei comuni del Territorio del Parco dell'Etna ponendosi come interlocutore dei tour operators e delle agenzie di viaggio nella predisposizione di pacchetti turistici e di offerte modulari che favoriscano la fruizione del circuito escursionistico anche nei periodi di bassa stagione turistica;
5. Vendita, in regola con la normativa vigente, di materiale educativo, divulgativo e commerciale prodotto dal Parco o da altri soggetti, secondo le modalità e le condizioni concordate con il Parco;
6. Promozione, in collaborazione con il Parco, del Punto Base nonché delle altre strutture per la fruizione ecocompatibile del territorio e dei servizi di interpretazione e educazione ambientale;
7. Monitoraggio costante delle presenze dei visitatori del Punto Base da comunicare al Parco, con cadenze semestrali, attraverso la redazione di analisi statistiche che permettano di definire le caratteristiche quali-quantitative del visitatore tipo e l'andamento dell'affluenza turistica nelle strutture e nel territorio circostante;
8. Attività di somministrazione di alimenti e bevande, garantendo e privilegiando l'utilizzo di produzioni realizzate con metodi rispettosi dell'ambiente e tradizionali del territorio e in particolare del Parco dell'Etna.

ART. 8 - Caratterizzazione e gestione sostenibile del Punto Base

Il gestore dovrà essere in grado di qualificare il Punto base imprimendo ad esso una specifica caratterizzazione sulla base della propria esperienza, delle proprie inclinazioni, della propria professionalità e nel quadro delle finalità del Parco, in modo da essere funzionale alla fruizione del territorio. Poiché il Punto base vuole rappresentare un esempio concreto di gestione ecosostenibile, il Gestore è promotore di tale messaggio sia nei

confronti dei fornitori, sia degli utenti finali ed a tal fine adotta, ove possibile, misure volte a diminuire l'impatto ambientale.

ART. 9 - Apertura minima del Punto Base

Il Gestore é tenuto, pena la risoluzione del contratto, e fatto salvo che vigenti disposizioni di legge o altre norme non prevedano una diversa durata, a tenere aperto al pubblico le strutture del Punto Base dal lunedì alla domenica dalle ore 9,00 e almeno 8 ore, garantendo in modo continuativo le attività di accoglienza dei visitatori e di informazione almeno cinque giorni settimanali che devono ricomprendere sempre i giorni di sabato, domenica, festivi e prefestivi. Nei mesi di luglio e agosto il Gestore è tenuto a garantire i servizi prepredetti per almeno sei giorni a settimana, con le modalità sopra descritte.

Sono fatte salve le ulteriori modalità di apertura al pubblico per le altre attività del Punto base previste nel Piano di gestione.

ART. 10 - Obblighi del gestore

In considerazione delle funzioni delle strutture, come delineate in premessa e negli articoli precedenti, il Gestore, ferma restando la sua autonomia imprenditoriale, dovrà operare in coerenza con le finalità del Parco ed attenersi alle direttive generali da esso formulate anche al fine di garantire adeguati livelli di qualità dei servizi e di assicurarne la fruizione per tutti. Oltre a contribuire alla pubblicazione dei link dei punti base di competenza del Parco nel sito istituzionale dell'Ente, sono a carico esclusivo del Gestore:

1. L'acquisizione delle licenze ed autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività;
2. I costi per le attrezzature di cucina e di ristoro, gli arredi ed apparecchi illuminanti che non saranno forniti dal Parco. I costi sostenuti in tal senso, che restano a carico del Gestore, comporteranno, per il primo triennio di attività, una congrua compensazione con il canone annuo, connesso anche alla spese di avviamento dell'attività.
3. La corresponsione al Parco del canone annuale di cui al seguente art. 22;
4. La presentazione al Parco al termine di ogni anno di gestione, della relazione annuale consuntiva delle attività svolte, comprensiva del consuntivo economico-finanziario (entro il mese di marzo di ogni anno di gestione seguente al primo);
5. La presentazione alla competente Autorità della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività);
6. Le spese di voltura e/o allaccio delle utenze di acqua, energia elettrica, riscaldamento, telefono, connessione a Internet, le spese per qualsiasi altra autorizzazione necessaria per l'esercizio dell'attività, nonché il pagamento delle spese ordinarie connesse alla stessa, il pagamento delle tasse di smaltimento rifiuti, nettezza urbana e ogni altro costo relativo alla gestione delle strutture;
7. La manutenzione ordinaria degli immobili e delle aree esterne, dei mobili e delle attrezzature eventualmente in dotazione ai fini del loro corretto uso, funzionamento e conservazione, con obbligo di rendicontare al Parco, con cadenza annuale, gli interventi realizzati e i costi sostenuti, nonché segnalare al Parco gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari. Per quanto riguarda i lavori di manutenzione ordinaria, il gestore è preautorizzato ad eseguire tutti i lavori già previsti nel Piano di manutenzione, dandone semplice preventiva comunicazione. Per eventuali lavori di manutenzione ordinaria non previsti, che si rendessero necessari, il gestore chiederà al Parco l'autorizzazione, ove prevista dalla normativa vigente. Si precisa che la natura degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è definita nel Piano di manutenzione dell'opera;
8. Le spese per l'eventuale sostituzione delle serrature delle porte di accesso;
9. La riconsegna in buono stato manutentivo, allo scadere del contratto, di tutto quanto è stato fornito dal Parco, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso;
10. Il servizio di pulizia di tutti i locali interni del punto base, compreso il locale sempre aperto (previsto per i rifugi escursionistici dalla vigente normativa regionale), e delle aree esterne con una frequenza tale da garantire sempre un ottimo livello di pulizia;
11. La stipulazione delle assicurazioni di cui al successivo art. 12;
12. Ogni altro adempimento relativo al rispetto delle formalità previste dalla legge per lo svolgimento delle attività programmate, ivi compresi i costi relativi alla sicurezza, alla prevenzione incendi e all'adozione del sistema

HACCP;

13. I costi dei beni mobili e delle attrezzature di cui non è dotata la struttura necessari per la gestione, il costo del personale e ogni altro costo non espressamente imputato al Parco;
14. I costi delle prestazioni e dei servizi offerti dal Punto Base in particolare quelli relativi all'attività ricettiva;
15. Tutti i costi di registrazione del contratto.

Il Gestore si impegna a mantenere in efficienza l'intera struttura secondo la destinazione, con assoluto divieto di modificarla. Risponde, altresì, della conservazione e della manutenzione ordinaria dell'immobile e di tutto compreso nell'allegato inventario, salvo il normale degrado d'uso.

Sono a carico del Gestore tutti gli oneri derivanti dall'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria, ivi compresi gli adempimenti di cui al D.Lgs 81/08 e s.m.i., per quanto applicabili relativamente all'eventuale personale dipendente e/o alle imprese impiegate per la realizzazione di detti interventi di manutenzione ordinaria. Relativamente agli stessi il Gestore è a tutti gli effetti committente, ed è tenuto a vigilare, per quanto di competenza sull'esecuzione in sicurezza e a regola d'arte dei lavori commissionati.

La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione e di rinnovamento di parti anche limitate delle finiture degli edifici e delle attrezzature, nonché tutti quelli necessari per mantenere in efficienza e in stato di accettabile decoro gli edifici, gli impianti, le centrali termiche e le attrezzature in uso al Gestore che, nel godimento della struttura, deve usare la diligenza del buon padre di famiglia. Sono in genere a carico del Gestore tutte le opere di manutenzione come tali previste per consuetudine e per legge nonché tutto ciò che è usuale e ripetitivo, come sommariamente descritto di seguito a titolo meramente semplificativo e non esaustivo:

- ripristino di parti limitate di intonaci (indicativamente inferiori al metro quadrato);
- ripristino di parte limitate di tinteggiature di murature esterne ed interne (inferiori a 50 mq);
- la verniciatura delle parti esterne in legno (a cadenza annuale);
- pulizia periodica;
- ripristino di piccoli tratti di recinzione;
- pulizia di grondaie, pluviali e sistemi vari di drenaggio;
- riparazione idrauliche consistenti in piccole perdite, sostituzione di rubinetti (esclusi i gruppi miscelatori), riparazioni lavastoviglie, guarnizioni, piccole saracinesche (diametri compresi tra 2" e 3/8");
- le piccole riparazioni agli impianti igienici;
- le piccole riparazioni a serrature, maniglie, pettinati in legno delle pareti e dei pavimenti;
- la messa in funzione dell'impianto elettrico;
- riparazione elettriche, consistenti nella sostituzione delle singole prese, interruttori, sostituzione di coperchi di quadri elettrici rotti o danneggiati, sostituzione di lampade, da eseguirsi solo con l'ausilio di ditte abilitate che, a secondo dell'intervento realizzato, dovranno rilasciare la dovuta dichiarazione di conformità di quanto eseguito. E' tassativamente vietato eseguire modifiche agli impianti elettrici, se non nel rispetto di quanto prescritto per gli interventi di carattere straordinario;
- manutenzione ordinaria della caldaia, scaldacqua, canne fumarie e centrali termiche in genere, relativamente a quanto concerne gli interventi stagionali necessari per il mantenimento in sicurezza e in efficienza degli impianti stessi. E' a carico del Gestore l'individuazione del terzo responsabile e l'onere derivante da tutti gli adempimenti di legge previsti per la conduzione delle centrali termiche, documentandolo all'Ente Parco.
- Per gli interventi di carattere straordinario (ad es. sostituzione integrale di caldaie, boiler ecc.), valgono i principi e le procedure di cui al successivo art. 11;
- pulizia ordinaria e straordinaria di tutta la struttura, secondo la necessità di mantenimento in decoro della struttura stessa, con particolare riferimento a quanto concerne l'igiene, le norme sanitarie inerenti le strutture stesse ed il controllo dei parametri di potabilità dell'acqua somministrata od utilizzata al pubblico, ai sensi art. 5 del D.lgs 31/2001 e s.m.i.;
- il mantenimento in perfetta efficienza e la revisione annuale degli estintori e delle altre misure di sicurezza antincendio, provvedendo egli stesso alla regolare manutenzione, documentandola all'Ente Parco;
- alla chiusura stagionale degli impianti, provvedere al riordino e alla pulizia dei locali nonché alla disattivazione di eventuali impianti idrici ed elettrici o di altre apparecchiature sensibili alle condizioni atmosferiche invernali;
- Il Gestore si impegna inoltre a:
- mantenere buone condizioni igienico-sanitarie, pulizia delle aree adiacenti controllo costante dei sentieri di

- accesso con manutenzione e segnaletica relativa;
- smaltire i rifiuti con trasporti periodici nei centri di raccolta autorizzati, secondo modalità previste e comunque in osservanza delle particolari disposizioni di legge in materia, anche in riferimento alle misure di riduzione della produzione di rifiuti ed all'obbligo di raccolta differenziata;
- facilitare l'individuazione del Punto Base e, a dimostrazione della sua apertura, all'esposizione dell'alba al tramonto delle bandiere nazionale ed europea o in caso di scarsa visibilità, tenendo accesa all'esterno una luce apposita o opportuni segnali acustici.

Art.11 - Manutenzione straordinaria ed interventi migliorativi

Il Gestore è comunque tenuto a segnalare tempestivamente all'Ente Parco la necessità di interventi straordinari e/o la sussistenza di situazioni di pericolo derivanti da qualunque causa. Precisato che, in linea di principio, i grossi interventi di ristrutturazione sono da eseguire a cura e a spese dell'Ente Parco, secondo le disponibilità di Bilancio, il Gestore può eseguire direttamente interventi di manutenzione straordinaria ed interventi migliorativi. Ai fini del presente contratto, si intendono migliorativi e di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- Lavori di ottimizzazione degli impianti tecnologici;
- Ottimizzazione dei livelli di sicurezza;
- Adeguamenti a sopravvenute nuove norme;
- Miglioramenti a carattere ambientale;
- Manutenzioni straordinarie, indifferibili ed urgenti;

Gli interventi migliorativi consistenti in acquisto di arredi, attrezzature mobili, di attrezzature immobili soggette ad usura, ex novo, o in sostituzione di materiali non più idonei, o non omologati, o vetusti, saranno a totale carico del Gestore. Di detti interventi bisognerà dare comunicazione scritta all'Ente Parco, che autorizzerà gli stessi, previa verifica del materiale da eliminare, da scaricare dall'inventario. In tal caso, tutte le suddette attrezzature potranno, allo scadere del contratto, essere rimosse in quanto proprietà del Gestore. Gli interventi strutturali, edilizie e le strutture fisse entreranno a far parte gratuitamente del patrimonio dell'Ente Parco.

Il gestore ha l'obbligo di segnalare tempestivamente all'Ente Parco ogni anomalia o deterioramento rientrante nella straordinaria manutenzione.

L'Ente Parco risponde della mancata o trascurata manutenzione straordinaria che possa pregiudicare la regolarità del servizio, purché in presenza della segnalazione scritta del Gestore. In casi eccezionali, indifferibili ed urgenti, non compatibili con i tempi necessari al rispetto delle procedure per gli interventi a carattere straordinario, è possibile derogare dalle procedure stesse, previa in ogni caso richiesta di autorizzazione all'Ente Parco. Il Gestore sarà autorizzato a procedere all'esecuzione dell'intervento straordinario, con l'obbligo di documentare entro 15 giorni all'Ente Parco, quanto eseguito in termini tecnici ed economici.

Gli impianti e/o le apparecchiature eventualmente sostituiti, dovranno essere messi a disposizione dell'Ente Parco stessa, per le verifiche da parte dei propri tecnici. Ai fini del riconoscimento dell'ammortamento, valgono i requisiti, le condizioni e le prescrizioni sopra indicate, necessari per la regolarizzazione in sanatoria della procedura non rispettata. L'intervento non è sanabile qualora non si verificano tutte le condizioni sopra specificate. In ogni caso riparazioni, opere e manutenzioni di competenza di questo Ente Parco, anche se comporteranno una sospensione dell'attività dovranno essere tollerate dal Gestore senza diritto ad alcun corrispettivo, fatto salvo quanto indicato dal successivo art. 22.

Art.12 - Oneri di Gestione e assicurazione

Sono a carico del Gestore tutti gli oneri derivanti dalla gestione ordinaria di tutte le strutture, ivi compresi gli adempimenti di cui al D.lgs 81/08 e s.m.i., per quanto applicabili relativamente al personale dipendente e/o alle imprese impiegate per la gestione in argomento. Pertanto detta voce comprende le spese per: energia elettrica, combustibili, acqua potabile e sue analisi, raccolta rifiuti, telefono, volture utenze varie, pulizie ordinarie e straordinarie, disinfezioni, derattizzazioni, ecc., vigilanza, personale dipendente o comunque a carico (spese per retribuzione, oneri assicurativi e previdenziali), prestazioni e forniture ditte esterne per manutenzione ordinarie nonché materiali e generi di consumo, tributi.

La presenza di gas combustibile posto nel serbatoio esterno interrato, dovuto ad eventuale rimanenze della precedente gestione e non consumato non sarà rimborsato dall'Ente Parco alla fine della gestione.

Il Gestore deve provvedere a proprie spese, alle scadenze di legge, al rinnovo di tutte le concessioni e permessi presso gli Enti competenti.

Il Gestore provvederà a proprie spese alla stipula di idonee polizze assicurative: Assicurazione furto e incendio per la quota di attrezzature e beni di sua proprietà e relativa al periodo di gestione (non potrà essere richiesto alcun risarcimento danni nei confronti dell'Ente Parco); assicurazione per i rischi locativi, polizza di assicurazione per la responsabilità civile della propria attività.

L'Ente Parco potrà sottoporre le suddette polizze all'analisi di un broker incaricato e, qualora se ne ravvisi la necessità, potranno essere richiesti adeguamenti e integrazioni. In ogni/caso il Gestore è tenuto a sottoporre in visione all'Ente Parco copia delle polizze assicurative in argomento. L'Ente Parco non risponde in nessun caso di insolvenze e inadempimenti del Gestore nei confronti di terzi, fornitori, Enti locali e fiscali o altri.

Art. 13 - Propaganda, pubblicità, manifestazioni

Nell'ambito della gestione, ogni iniziativa volta alla presentazione di richieste o accordi di merito dovrà essere previamente comunicata all'Ente Parco. Eventuale pubblicità a mezzo depliant, riviste e giornali, timbri e cartoline, ecc. dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ente Parco. All'interno del Punto Base è assolutamente vietata l'esposizione di cartelli pubblicitari, manifesti o giornali se non preventivamente approvati dall'Ente Parco nonché vendita di oggetti non pertinenti alla natura e ragion d'essere del Punto Base. E' permesso soltanto esporre quadri, sculture, fotografie, disegni, cartine, ecc. di interesse naturalistico e ambientale. Manifestazioni, convegni, corsi presso il P.B., dovranno essere preventivamente concordati fra l'Ente Parco ed il Gestore e viceversa. Un eventuale programma promozionale e gestionale, anche per quanto riguarda le tariffe, dovrà essere concordato con l'Ente Parco.

Tale programma dovrà dare priorità alle attività didattiche e/o formative.

Art.14 - Tariffe Punto Base e proventi della gestione

Il gestore è autorizzato a riscuotere le tariffe per l'utilizzo delle strutture e gli introiti derivanti dalla riscossione saranno completamente di sua competenza. La tabella dei prezzi, così come dichiarati nel rispetto della normativa vigente firmata dal Gestore, dovrà essere affissa sul retro della porta di ogni camera ed in modo ampiamente visibile nel locale reception. Il Gestore è tenuto a emettere regolare documentazione fiscale relativa agli introiti dell'utilizzo del Punto Base.

Tutti i proventi derivanti dalla gestione delle strutture e delle attività connesse rimangono al Gestore, ivi compreso qualunque conseguente rapporto di credito e debito.

Art. 15 - Controlli, divieto di concorrenza e penalità

L'Ente Parco potrà effettuare d'ufficio una verifica sullo stato degli impianti e sulla realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria, redigendo apposito verbale. L'Ente Parco avrà diritto ad accedere alla struttura senza preavviso per ispezioni e controlli. Una copia delle chiavi di accesso deve essere consegnata all'Ente Parco. Per inosservanze o inadempimenti del presente contratto vengono applicate, previa contestazione, le seguenti penali:

- Per ogni giorno di chiusura ingiustificata delle strutture o di sue parti: euro 50,00;
- Per interventi di manutenzione e pulizia non effettuati: il 20% del valore (oltre il costo di realizzazione dell'intervento stesso).

In caso di inadempimenti alle clausole indicate nel presente contratto, l'Ente Parco provvederà a inviare diffida ufficiale. In presenza di recidiva o infrazione di rilevante gravità, potrà rescindere il presente contratto per fatto o colpa del Gestore con facoltà di procedere alla richiesta dei conseguenti danni.

ART.16 - Attuazione del Piano di gestione

Il Gestore realizza le attività e le azioni previste nel Piano di gestione, secondo la tempistica e le modalità ivi indicate. Eventuali ritardi e/o discostamenti da quanto previsto nel Piano di gestione vanno tempestivamente e adeguatamente motivati dal gestore, che è tenuto ad indicare azioni correttive e/o sostitutive di analogo rilievo. Ove si verificano situazioni di documentata inefficienza nella realizzazione delle azioni previste nel Piano, l'Ente Parco avvia la procedura di cui all'art. 25 (Penali) e, ove tali inefficienze permangono, la procedura di cui all'art.26 (Clausola risolutiva espressa).

ART. 17 - Obblighi del Parco

Il Parco si obbliga a consegnare all'impresa aggiudicataria i beni immobili, e le attrezzature facenti parte delle strutture in buone condizioni, agibili ed a norma, secondo un verbale di consegna che sarà redatto in contraddittorio tra le parti. L'Ente Parco si impegna ad assistere la ditta affidataria, per quanto di competenza, per l'acquisizione delle licenze necessarie all'esercizio dell'attività.

Sono, altresì, a carico dell'Ente Parco:

- a) la manutenzione straordinaria degli immobili e delle relative aree esterne oggetto dell'appalto;
- b) il versamento delle imposte relative alla proprietà dell'immobile, qualora dovute.

ART. 18 - Personale

Il responsabile della gestione, gli eventuali collaboratori alla gestione, nonché il numero minimo degli addetti ai servizi che verranno erogati sono quelli indicati nel Piano di gestione. Solo in via eccezionale e previa adeguata motivazione sono ammesse sostituzioni a condizione che i sostituti siano in possesso dei medesimi requisiti professionali posseduti dal personale sostituito. Il Gestore si obbliga a comunicare con adeguato anticipo tale sostituzione, che dovrà comunque essere preventivamente autorizzata dal Parco.

ART. 19 - Sicurezza dei locali

Il Gestore dovrà provvedere a propria cura e spese alla redazione del “DVR”, Documento di Valutazione dei Rischi, di cui al D.Lgs. 81/2008 “Testo Unico in materia di Tutela e Salute della Sicurezza nei luoghi di lavoro”, fornendone copia, anche su supporto informatico, al Parco, nonché all’applicazione delle norme vigenti a seguito della condizione epidemiologica da COVID-19.

ART. 20 - Durata e forma del contratto

La durata del contratto è stabilita in nove anni, a decorrere dalla data di stipula del contratto, eventualmente rinnovabile per un pari periodo di nove anni successivi a seguito di formale istanza del Gestore da fare pervenire almeno sei mesi prima della scadenza del contratto e accettazione da parte dell’Ente Parco dell’Etna. Il canone annuo di gestione per il periodo di rinnovo sarà almeno corrispondente al canone dell’ultimo anno di gestione del presente contratto.

Al termine del contratto sarà redatto apposito verbale in contraddittorio con l’impresa aggiudicataria in cui si darà atto dello stato degli immobili e delle attrezzature riconsegnate al Parco.

ART. 21 - Modifiche e migliorie

L’impresa aggiudicataria non potrà apportare ai beni immobili innovazioni, addizioni e migliorie, senza il preventivo nulla osta scritto del Parco e previa acquisizione di tutte le autorizzazioni di legge degli Enti preposti. Nel caso che le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, esse s’intendono acquisite senza compenso alcuno da parte del Parco; il Gestore è tenuto, invece, a rimuoverle immediatamente a proprie spese con pristino ad arte dello stato dei luoghi, qualora il Parco dichiari di non volerle ritenere, e altrimenti la sanzione di dichiarazione di decadenza. Per l’esecuzione dei lavori di miglioria, dovranno essere rispettate le norme concernenti la qualificazione dell’esecutore e quanto altro applicabile in materia di interventi su immobili di proprietà pubblica.

ART. 22 - Pagamento del canone

Il canone annuale nominale riferito ai primi cinque anni di gestione ammonta a € 2.400,00 oltre i.v.a. come per legge; il canone annuale nominale riferito agli anni di gestione dal sesto al nono ammonta a € 3.960,00 oltre i.v.a., per un valore nominale di € 27.840,00 oltre i.v.a. per i nove anni di gestione. Tali importi vanno proporzionalmente incrementati dell’offerta presentata dal Gestore pari a € _____ per i nove anni di gestione.

Ne deriva che il canone annuo riferito ai primi cinque anni di gestione è di € _____ oltre i.v.a. e il canone annuo riferito agli anni di gestione dal sesto al nono ammonta a € _____ oltre i.v.a.

I pagamenti del canone avverranno semestralmente, entro trenta giorni dal ricevimento del documento fiscale emesso dal Parco. In caso di ritardato pagamento verranno applicati gli interessi di mora. Per ritardo nei pagamenti superiore a 90 (novanta) giorni, ai sensi dell’art. 26, potrà essere risolto di diritto il contratto.

Al fine di consentire alla ditta affidataria l’ammortamento dei costi relativi agli arredi ed attrezzature a suo carico, nonché in relazione alle spese e tempi di avviamento, viene stabilito quanto segue:

il canone annuo è ridotto, per il primo anno al 10%, per il secondo anno al 25% e per il terzo anno al 40% dell’importo come sopra determinato. Dal quarto anno di attività il canone dovrà essere corrisposto per intero (100%).

Il Gestore è inoltre tenuto al versamento di un deposito cauzionale di valore pari al 10% dell’importo contrattuale, da prodursi anche a mezzo polizza fidejussoria a garanzia dell’esatto adempimento degli obblighi

derivanti dal contratto, dell'eventuale risarcimento di danni nonché delle somme che l'Ente Parco dovesse sostenere durante la gestione per fatto del gestore a causa di inadempimento o cattiva esecuzione del servizio.

ART. 23 - Danni a persone o cose

Il Parco è sollevato da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale dell'impresa aggiudicataria durante la gestione di cui al presente contratto. L'impresa aggiudicataria si impegna altresì a tenere indenne il Parco da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata da soggetti terzi in relazione alla gestione di cui al presente contratto. Il Gestore si obbliga a stipulare, prima della sottoscrizione del contratto di appalto, una polizza assicurativa a copertura di eventuali danni a carico dei beni mobili e immobili oggetto dell'affidamento. Riguardo la polizza dovrà prevedere:

- l'indennizzo di danni materiali e diretti alla struttura dovuti a incendio, allagamento, eventi atmosferici;
- l'indennizzo di danni materiali e diretti alle attrezzature e agli arredi struttura dovuti a incendio, furto allagamento;
- l'indennizzo per furto e rapina dei danni materiali e immateriali alle attrezzature e ai beni mobili.

Il Gestore si obbliga a stipulare altresì una polizza di assicurazione di Responsabilità Civile verso Terzi per rischi derivanti dallo svolgimento dell'attività oggetto dell'affidamento, valida per tutta la durata dell'appalto. Il Gestore si impegna a garantire che la gestione delle strutture venga espletata in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente e a terzi.

ART. 24 - Controlli e verifiche

Il Parco si riserva la facoltà di verificare il rispetto, da parte del Gestore, delle previsioni del presente contratto e di quanto dichiarato dal gestore medesimo nel Piano di gestione, e nella relazione tecnica. Il Parco si riserva inoltre la facoltà di effettuare sopralluoghi nella struttura al fine di verificare lo stato manutentivo dei beni mobili e immobili. L'Ente Parco potrà effettuare d'ufficio una verifica sullo stato degli impianti e sulla realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria, redigendo apposito verbale.

I controlli verranno effettuati secondo il seguente cronoprogramma.

- Con cadenza trimestrale si procederà alla verifica della gestione sui luoghi;
- Con cadenza semestrale si procederà alla verifica di conservazione dell'immobile attraverso visite sui luoghi;
- Con cadenza annuale si procederà al controllo di gestione e rispetto degli oneri contrattuali sulla base di resoconti e formulari di soddisfazione del servizio da parte dei cittadini, visitatori- turisti;
- L'Ente Parco si riserva l'effettuazione in ogni momento di visite e verifiche sui luoghi non concordate con il gestore.

ART. 25 - Penalità

Nel caso in cui i servizi di cui al presente contratto, per qualsiasi ragione imputabile all'impresa aggiudicataria, siano interrotti ovvero siano espletati in modo non conforme al contratto o al Piano di gestione verrà applicata una penale pari a € 50,00 (euro cinquanta/00) per ogni giorno di mancato espletamento del servizio e a € 50,00 (euro cinquanta/00) per ogni giorno di espletamento del servizio reso in modo non conforme alle previsioni del presente contratto e del Piano di gestione, fermo restando quanto previsto nel successivo art.26.

Per interventi di manutenzione e pulizia non effettuati verrà applicata una penale pari al 20% del valore (oltre il costo di realizzazione dell'intervento stesso).

ART. 26 - Clausola risolutiva espressa

In caso di inadempimenti alle clausole indicate nel presente contratto, l'Ente Parco provvederà a inviare diffida ufficiale. In presenza di recidiva o infrazione di rilevante gravità, potrà rescindere il presente contratto per fatto o colpa del Gestore con facoltà di procedere alla richiesta dei conseguenti danni.

Quindi in caso di inadempimento degli obblighi di cui agli artt. 10 e 22 il Parco ha facoltà, previa comunicazione scritta all'impresa affidataria a mezzo di lettera raccomandata A/R, di risolvere di diritto il contratto e di incamerare, a titolo di penale, la cauzione di cui al punto 23 del bando di gara, salvo il risarcimento degli ulteriori danni.

ART. 27 - Rinuncia

Qualora ricorra giusta causa di recesso, il Gestore può rinunciare al godimento ed esercizio della concessione, prima del termine di cui all'articolo 20. L'impresa aggiudicataria si impegna a dar comunicazione al Parco, con lettera raccomandata A/R, almeno sei mesi prima del previsto termine di cessazione, perché il Parco sia posto così in grado di provvedere a nuovo affidamento a favore di terzi, prevedendosi altrimenti a danno del gestore la perdita della cauzione.

ART. 28 - Spese contrattuali, imposte e tasse

Il contratto di concessione in oggetto riguarda attività di gestione soggette ad IVA. Tutte le spese contrattuali, accessorie, relative e conseguenti alla stipula del presente contratto, nessuna esclusa, sono a carico del Gestore.

ART. 29 - Cessione del contratto

E' fatto assoluto divieto al Gestore di cedere a terzi il presente contratto di concessione, pena risoluzione automatica.

ART. 30 - Controversie o Contenzioso

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti dovranno preventivamente essere affrontate bonariamente con lo spirito connesso al particolare tipo di gestione. Competente per ogni controversia tra le parti relativa alla interpretazione, applicazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivamente il Foro di Catania.

Per quanto non contemplato nel presente contratto, le parti dichiarano di riferirsi alle norme del Codice Civile.

L'Ente Parco, ai sensi del D.lgs. del 30/06/2003 n. 196, informa il Gestore che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Le parti confermano e di seguito sottoscrivono:

Il Direttore, rappresentante del Parco _____

Il Gestore _____