

Allegato 1

PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI DA ADIBIRE A LABORATORIO PER LE PREPARAZIONI ALIMENTARI SITI A SACROFANO, IN VIA PER CASTELNUOVO DI PORTO 14, NELLO STABILE DELLA SEDE DELL'ENTE PARCO

CAPITOLATO SPECIALE DI CONCESSIONE

1. FINALITA'

Gli obiettivi che l'Ente Parco Regionale di Veio intende perseguire con l'apertura al pubblico del laboratorio per le preparazioni alimentari sono essenzialmente i seguenti:

- promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio favorendo la messa in rete degli operatori locali (produttori, trasformatori, commercianti), tra i quali imprese e cooperative agricole, coltivatori diretti o conduttori agricoli, associazioni di produttori, ecc., affinché possano acquisire gli strumenti partecipativi necessari e concorrano, in sinergia tra loro, alla predisposizione ed attuazione di specifici progetti strategici mirati al potenziamento, consolidamento e valorizzazione di sistemi produttivi, singole filiere ed attività, riconducibili al settore agro-forestale.
- offrire una opportunità di accoglienza e una struttura di appoggio ai produttori del Parco;
- favorire la partecipazione degli operatori agricoli locali alla individuazione delle priorità di intervento, limitando il gap informativo su politiche, procedure ed opportunità di sviluppo delle attività nelle Aree Protette;
- utilizzare l'adiacente centro visite del Parco come volano per la promozione dei prodotti;
- favorire e promuovere, con incontri, degustazioni a tema e seminari presso la sede dell'Ente Parco, attività di formazione e informazione e promozionale degli operatori locali anche 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 dei locali destinati a "Laboratorio per le preparazioni alimentari del Parco di Veio" siti a Sacrofano (RM) in via Castelnuovo di Porto, 14, l'esercizio dell'attività di preparazione/trasformazione di prodotti agricoli ortofrutticoli o da apicoltura, provenienti preferibilmente da coltivazioni biologiche dei territori del Parco Regionale di Veio e dei Comuni i cui confini siano compresi all'interno dell'Area Protetta, o dai territori della Regione Lazio.

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 questo in

grado di ottenere le necessarie concessioni, autorizzazioni, ecc., quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- l'organizzazione di eventi tematici per la promozione dei prodotti locali;
- l'organizzazione di corsi e di laboratori del gusto aperti al pubblico organizzati anche in collaborazione con l'Ente Parco;
- la promozione e vendita dei prodotti agroalimentari previa partecipazione a fiere e mercati anche in collaborazione con i produttori del territorio

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: laboratorio per la preparazione dei prodotti agroalimentari (Regolamento CE 852/2004 Allegato II).

Localizzazione: a Sacrofano (RM). I locali si trovano al piano seminterrato della sede dell'Ente Parco, sita in via per Castelnuovo di Porto, 14.

Accesso veicolare è garantito da un doppio accesso:

- Via per Castelnuovo di Porto, 14 (parcheggio della sede dell'Ente Parco)
- Via Sergio Staffoli

Tipologia: porzione di fabbricato posto al piano seminterrato della sede dell'Ente Parco costituito da quattro vani (160mq ca):

- a. vano principale da destinare a laboratorio (74mq) con accesso diretto all'esterno
- b. secondo vano da destinare a magazzino (28mq) con possibilità di installare cella frigorifera
- c. terzo vano articolato in:
 - ◆ ufficio/ magazzino (13,2mq)
 - ◆ spogliatoio per il personale (9mq)
 - ◆ servizio igienico (4,5mq)
- d. quarto vano da destinare a magazzino/ufficio con annesso corridoio di servizio con accesso su via Sesto Staffoli;

La struttura ha a disposizione un parcheggio per il carico/scarico merci;

Progettazione: la progettazione e la direzione dei lavori di ristrutturazione dei locali è stata eseguita dall'arch. Maria Grazia Pompei.

Reti pubbliche: 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 termosanitario è elettrico, con possibilità di attivazione di una stufa a pellet, già ospitata nei locali.

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 "laboratorio per le preparazioni alimentari" 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 sei 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 31 dicembre 2031, in concomitanza con la scadenza del contratto di comodato d'uso stipulato tra il concedente ed il Comune di Sacrofano, 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 € 600,00, (seicento/00).

Il canone di locazione contrattuale sarà pari a quello posto a base di gara al lordo dell'aumento di gara proposto dall'aggiudicatario.

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 IBAN IT 48 Y 08812 38950 0000000 50524.

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. AGEVOLAZIONI

Al fine di favorire l'avviamento commerciale dell'attività e l'imprenditoria giovanile, allo scopo anche di garantire un supporto al concessionario in fase di avviamento, il concedente metterà a disposizione un importo di € 48.775,59 per l'allestimento interno e l'acquisto delle attrezzature specialistiche e per altre necessità ritenute congrue dall'Ente Parco ai fini dell'apertura.

A tal fine il candidato dovrà predisporre un piano degli arredi e delle attrezzature necessarie all'apertura del laboratorio specificando nel dettaglio le caratteristiche/valore economico/tempi di ammortamento delle singole voci, quali delle stesse già dispone e quali, invece, dovranno essere acquistate dall'Ente Parco su propri fondi.

Resta inteso che le attrezzature acquistate dal Concedente, saranno inventariate come beni dell'Ente e concesse al concessionario in comodato d'uso gratuito.

10. 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.

11. 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 al laboratorio 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.

12. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

L'Ente Parco Naturale di Veio consegnerà i locali del laboratorio nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, provvisti del certificato di agibilità ed in regola con le vigenti leggi in materia di impianti.

Sono a carico del concessionario l'integrazione delle attrezzature, l'arredo e quant'altro necessario per l'avvio dell'attività, secondo quanto proposto nel piano di gestione, ferme restando le agevolazioni previste al punto 9. I materiali dovranno essere conformi alle specifiche dell'offerta tecnica proposta dal concessionario in sede di gara e comunque adeguati sotto l'aspetto funzionale e

tecnico alla normativa vigente. Il concedente potrà pretendere l'immediata sostituzione se, a suo giudizio, questi non risultassero conformi alle specifiche in narrativa.

Il concessionario potrà utilizzare 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 del laboratorio, con possibilità di chiusura da pianificare nel periodo di minore produttività;
2. garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione per i rapporti con gli operatori del territorio (informazioni, prenotazioni);
3. praticare sui prodotti confezionati le agevolazioni concordate con il concedente;
4. custodire presso i locali 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;
5. provvedere a propria cura e spesa, nel rispetto delle scadenze di legge, alla manutenzione degli estintori presenti nei locali del laboratorio;
6. provvedere alla sostituzione delle lampade utilizzando solo quelle a basso consumo;
7. 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;
8. effettuare correttamente la raccolta differenziata dei rifiuti e l'avvio allo smaltimento secondo le disposizioni e con le modalità imposte dal Comune di Sacrofano, istruendo allo scopo anche gli ospiti;
9. tenere e promuovere un comportamento ecosostenibile o comunque consono alla tutela dell'immagine del Parco, anche attraverso la pubblicazione delle relative norme mediante affissione all'interno dei locali, in posizione di immediata e chiara visione e consultazione;
10. inviare annualmente al concedente, al termine del periodo di apertura e comunque entro il 31 gennaio di ogni anno, una relazione sull'andamento della gestione del laboratorio e delle attività svolte, comprensiva dei dati di apertura e funzionamento dei locali e delle produzioni realizzate;
11. 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 pellet.

13. 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 del laboratorio 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 laboratorio, al fine di incrementare le opportunità di uso della struttura;

- 3) collaborare e supportare, previo accordo tra le parti, le azioni promozionali intraprese dal gestore e l'organizzazione di servizi aggiuntivi;

14. 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 proprie spese anche alla revisione/riattivazione della stufa a pellet presente nei locali.

15. 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 concessigli, in modo da garantire il mantenimento della funzionalità e la sicurezza dei beni ed evitare il deperimento dei locali e degli arredi. In particolare provvederà al mantenimento degli impianti elettrico, idrico, fognario, termico, alla periodica tinteggiatura degli ambienti e dei prospetti esterni, alla regolare verifica della funzionalità dei serramenti e dei loro componenti, nonché alla pulizia e decoro anche degli spazi esterni.

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.

16. 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.

17. 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 indagini di mercato.

18. RESOCONTO ANNUALE DELLE INIZIATIVE

Allo scadere di ogni anno solare, il concessionario ha l'obbligo di produrre un rendiconto delle attività e delle iniziative promozionali svolte, specificando il tipo di iniziativa, la data di svolgimento e l'esito, nonché l'elenco dei soggetti terzi che hanno fatto uso del laboratorio ed i relativi periodi/finalità. Detto resoconto non sostituisce le scritture di registrazione e segnalazione, che il gestore dovrà tenere a norma delle leggi tributarie e di pubblica sicurezza.

19. 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.

20. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Il concessionario si impegna a non cedere l'esercizio dell'attività a terzi, bensì a concedere l'uso dei locali e 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. E' tuttavia autorizzato a coinvolgere nell'uso gli operatori del territorio sotto la sua diretta responsabilità.

Il concedente, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta di autorizzazione, potrà opporsi 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.

21. 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 e di proprietà, provvedendo alla rimessa in pristino delle parti dei locali eventualmente manomesse.

Tutti i miglioramenti e le addizioni non separabili senza nocimento, 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, gli impianti e gli arredi inventariati dall'Ente Parco 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 alla cessazione del rapporto contrattuale per qualsiasi altra causa, la riconsegna delle chiavi non è liberatoria se non accompagnata dal verbale di cui sopra.

22. CAUZIONE

A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni assunte, in base all'art. 1 della legge 10.6.1982, n. 348, il concessionario dovrà costituire cauzione definitiva mediante polizza fidejussoria bancaria

o assicurativa stipulata con primaria compagnia assicurativa o istituto bancario per un importo pari a due annualità del canone proposto in sede 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.

23. 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 "laboratorio per le preparazioni alimentari", 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 a terzi in assenza dell'autorizzazione del concedente, ferma restando la possibilità di coinvolgere gli operatori locali nell'uso della struttura;
- 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.

24. 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 sesto 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 sesto 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.

25. 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%.

26. 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.

27. 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.