

**CONVENZIONE  
PER LA CONCESSIONE DI SERVIZI TURISTICI PER LA FRUIZIONE DEL PARCO  
DELLA ROCCA NEL COMUNE DI CEFALÙ**

L'Anno 2021 il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Cefalù, nella sede dell'Ufficio del Patrimonio, ubicata nella via Falcone e Borsellino n. 4, si sono costituiti:

Il \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, nella qualità di responsabile del Settore \_\_\_\_\_ tale nominato con determina sindacale n. \_\_\_\_\_ in virtù del combinato disposto dell'art. 107, comma 3, lett. c) del d.Lgs.267 del 18/08/2000 e del vigente Statuto comunale esecutivo, il quale interviene in rappresentanza del Comune di Cefalù, con sede legale in Corso Ruggero n. 139, C.F.: 00110740826

E

Il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ed ivi residente in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire nel presente atto in qualità di legale rappresentante dell'impresa \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_ (P.IVA \_\_\_\_\_).

PREMESSO:

- che con determinazione n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato l'avviso pubblico per la "Concessione di servizi turistici per la fruizione del Parco della Rocca nel comune di Cefalù",
  - che con determinazione n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si è provveduto ad approvare il verbale di gara e si è proceduto contestualmente all'aggiudicazione dei suddetti immobili a favore della ditta:
- 
- 

VISTO il Regolamento per l'istituzione e la gestione del Sistema Integrato dei Beni Ambientali e Culturali del Comune di Cefalù (SIBAC), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 20.03.2019;

VISTO il Regolamento per la gestione, l'utilizzazione e la concessione in uso dei beni demaniali e patrimoniali del Comune di Cefalù, approvato con Deliberazione di C.C. n. 112 del 07.09.2010;

VISTO il D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016;

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1- PREMESSA

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto.

## Art. 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Cefalù, da qui in avanti denominato CONCEDENTE e/o comune, concede alla ditta \_\_\_\_\_, da qui in avanti denominato CONCESSIONARIO che accetta secondo le condizioni economiche e le prescrizioni indicate nei successivi articoli, i servizi turistici per la fruizione del Parco della Rocca da espletare all'interno del manufatto ligneo avente le dimensioni, la conformazione e le caratteristiche indicate nell'allegato elaborato tecnico "A" e costituito da tre elementi aggregati di cui due da adibire all'erogazione dei servizi di cui al presente contratto:

1. chiosco/bar per la somministrazione di alimenti e bevande;
2. bookshop, per la vendita di oggettistica, souvenir e materiale di promozione turistica.

Il compendio e l'attività di somministrazione di alimenti e bevande sono intimamente legati, sia dal punto di vista funzionale che logistico, al Parco della Rocca ove sono collocati e ne costituiscono a tutti gli effetti un presidio per la corretta e completa fruizione del predetto sito di interesse archeologico, storico-culturale e naturalistico.

Si precisa che la parte del box destinata a **biglietteria e i servizi igienici ad essa collegati, non rientrano nell'oggetto del presente contratto, spettando al concessionario, esclusivamente la pulizia e non la concessione dei locali nei quali sono ubicati, con la conseguenza che le relative utenze rimangono a carico del Comune.**

Le aree esterne all'oggetto del presente atto non possono comunque venire chiuse dal concessionario, neppure se trattasi di aree coperte da pergolato oppure aggettanti dal manufatto oppure aperte con copertura dal manufatto.

Il compendio viene concesso a corpo e viene assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. A tale scopo le parti hanno sottoscritto un apposito verbale di sopralluogo.

Rimane a carico del Concessionario qualsiasi onere e/o spesa inerente la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni/permessi/autorizzazioni/licenze e quant'altro necessario per l'utilizzo dello stesso e per la destinazione all'attività dichiarata dal Concessionario, senza che la concessione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Cefalù o di altri Enti Pubblici od Autorità.

## Art. 3 - LAVORI A CARICO DEL CONCESSIONARIO - LAVORI DA ESEGUIRSI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE - ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

3.1 L'assegnatario potrà provvedere a sue cura e spese alla realizzazione di lavori interni alle strutture, ritenuti necessari per renderle funzionali al proprio progetto gestionale e di arredamento; rimangono a sue cura e spese la realizzazione degli arredi di entrambe le strutture (mobile bar, mobile bookshop, tavolini, impianti interni, attrezzature e quant'altro necessario all'espletamento delle attività di cui alla concessione).

3.2 Alla conclusione della concessione, il concessionario dovrà rimettere in pristino il manufatto avuto in concessione, a sue cura e spese, a meno che l'Amministrazione Comunale vi rinunci, con espressa comunicazione scritta; in quest'ultimo caso l'assegnatario non avrà nulla a pretendere, dall'Amministrazione Comunale, per le eventuali migliorie introdotte e lasciate.

3.3. Trattandosi di concessione amministrativa e non di locazione commerciale, del compendio dato in concessione, il concessionario sarà comunque tenuto ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria, nonché quelli eventualmente rientranti nella nozione di manutenzione straordinaria.

#### Art. 4 - ATTIVITÀ AMMESSE – ATTIVITÀ NON AMMESSE

4. L'attività, ai sensi della l.r. 18/1995 e ssmmii, consisterà:

- 1) Nella vendita e somministrazione di bevande e alimenti.

Non sono ammesse, per ragioni igienico - sanitarie, e di tutela ambientale, operazioni di cottura e friggitoria, fatta eccezione per il mero riscaldamento dei cibi.

Non sono ammessi altresì distributori automatici di cibi e bevande.

- 2) Nella vendita di souvenir, oggettistica e supporti di promozione turistica.

4.2 Il Concessionario dovrà acquisire, a propria cura e spese, tutte le autorizzazioni, permessi e quant'altro necessario per lo svolgimento dell'attività che avrà luogo all'interno delle strutture oggetto di concessione.

4.3 Il Comune di Cefalù si riserva inoltre di verificare, in qualsiasi momento, la compatibilità delle attività svolte dal Concessionario nelle strutture oggetto di concessione con la destinazione delle stesse ed il pieno rispetto, da parte del Concessionario, del decoro dei luoghi.

#### Art. 5 - CANONE DI CONCESSIONE E PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

5.1 Il Concessionario dovrà pagare all'Amministrazione un canone concessorio annuo consistente in una somma, pari ad E. \_\_\_\_\_ (somma offerta dal concorrente risultato vincitore nella selezione).

Tale canone sarà soggetto annualmente, a decorrere dal secondo anno di vigenza della concessione, a rivalutazione in misura percentuale pari al 100% dell'incremento ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, verificatosi nell'anno precedente. Il pagamento del canone dovrà essere effettuato in due rate anticipate di pari importo con cadenza semestrale, a partire dalla data di consegna delle strutture e precisamente entro il \_\_\_\_\_ ed entro il \_\_\_\_\_.

5.2 Il concessionario, inoltre, è tenuto alle seguenti prestazioni aggiuntive:

- 1) Garantire almeno una unità di personale che sappia parlare almeno due lingue straniere, fra cui inglese con livello B2 certificato.
- 2) Apertura e chiusura del cancello di ingresso di Via Pitré, secondo gli orari fissati dall'amministrazione.
- 3) Pulizia della superficie che va dal cancello di ingresso ai tornelli, inclusi i locali della biglietteria.

Si precisa che l'onere delle suddette prestazioni aggiuntive costituiscono obbligo primario della concessione, la cui violazione potrebbe portare anche alla decadenza dal contratto medesimo.

Eventuali contestazioni a proposito del presente punto, saranno effettuate per iscritto dall'Amministrazione Comunale, precisando il tipo di disservizio, i tempi per il superamento di detto disservizio.

Dopo tre contestazioni il concedente potrà valutare la decadenza dalla concessione.

Qualora le pulizie obbligatorie vengano assolte da impresa esterna al concessionario, deve essere trasmesso al Comune il relativo contratto ed il programma delle pulizie.

#### Art. 6 - DURATA DELLA CONCESSIONE – EVENTUALE RINNOVO – RECESSO – PENALI - DECADENZA.

6.1. La durata della concessione è stabilita in 6 (sei) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente convenzione; trascorso tale termine il compendio sarà restituito al concedente, libero da persone e cose, in buono stato manutentivo, fatto salvo il normale degrado/deperimento d'uso, senza necessità di preventivo atto di disdetta.

6.2. Il Concessionario ha il diritto di recedere anticipatamente dalla concessione, con un preavviso di un anno da comunicarsi al Comune di Cefalù, a mezzo raccomandata a/r o PEC.

In tal caso il Concessionario sarà tenuto al pagamento del canone maturato sino al momento del rilascio dei locali.

Il Comune di Cefalù ha, parimenti, il diritto di recedere anticipatamente dalla concessione, con un preavviso di un anno da comunicarsi al Concessionario a mezzo di raccomandata a/r o PEC, per motivi di interesse ed ordine pubblico o per sopravvenuti mutamenti di destinazione delle strutture.

Al termine del periodo concessorio il concessionario è tenuto alla riduzione in pristino del manufatto e delle aree assegnate, salvo diverso accordo con l'Amministrazione concedente. In ogni caso non verrà riconosciuto al Concessionario alcuna somma a titolo di risarcimento/indennizzo per eventuali migliorie apportate da quest'ultimo ai manufatti ed alle aree di pertinenza.

6.3 Non trattandosi nel caso di specie di locazione commerciale ma di concessione amministrativa, non verranno applicati istituti rivenienti dalla L 392/1978, ed in particolare il riconoscimento della indennità di avviamento.

6.4 Il mancato rispetto delle prescrizioni impartite dalla Amministrazione potrà dare luogo alla irrogazione di penali con importo minimo di E. 500,00, da escutere parzialmente dalla polizza di cui al seguente art. 8.2.

Dopo tre contestazioni il concedente potrà valutare la decadenza dalla concessione.

Il mancato pagamento del canone nei termini previsti sarà motivo di decadenza immediata dalla concessione previa diffida scritta.

Sarà altresì motivi di decadenza dalla concessione la perdita dei requisiti di legge previsti per l'esercizio dell'attività di cui in oggetto.

#### Art. 7 - OBBLIGHI E ONERI DEL CONCESSIONARIO

7.1 Al Concessionario è richiesto di:

A) fatto salvo quanto previsto dall'art. 5), mantenere le aree oggetto di concessione in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza e di procedere alla pulizia dei locali, delle aree cortilive ed anche delle parti comuni esterne all'immobile;

B) consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale le aree oggetto di concessione nello stato di fatto in cui sono state inizialmente consegnate, salvo il normale deperimento/degrado d'uso;

C) consentire al Comune la facoltà di accedere agli spazi oggetto di concessione in qualsiasi momento durante la concessione;

D) stipulare, prima della sottoscrizione del Contratto di Concessione, una polizza assicurativa per la responsabilità civile contro i danni all'immobile (inclusa incendi e rischi accessori) e verso terzi che possano verificarsi nell'esercizio della concessione, con un massimale non inferiore a € 2.000.000,00 per sinistro, per persona, e per danni a cose;

E) stipulare, prima della sottoscrizione del Contratto di Concessione, garanzia/e fideiussoria/e bancaria/e, a copertura del mancato od inesatto adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione, avente un importo complessivo pari al 10% dell'importo contrattuale.

Il concessionario è inoltre tenuto alla ricostituzione dell'importo garantito nel caso in cui questo sia diminuito a seguito di incameramento parziale.

7.2 Costituiscono inoltre obblighi esclusivi del Concessionario, che dovrà provvedervi a propria cura e spese:

- l'esecuzione puntuale di lavori interni ai box, ritenuti necessari per renderli funzionali ad un proprio progetto gestionale e di arredamento; nonché delle attività e/o servizi offerti in fase di gara;
- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, acqua, etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi.

7.3 Il concessionario, ai fini dell'esercizio dell'attività di cui al presente bando, dovrà presentare apposita richiesta di autorizzazione, dove verranno attestati, altresì, il possesso dei requisiti morali e professionali, nonché quelli igienico- sanitari e di sicurezza.

## Art. 8 - RESPONSABILITÀ - POLIZZE E GARANZIE

8.1 Il concessionario risponderà di tutti i danni causati all'immobile o ai terzi frequentatori, nel corso della concessione. Il concessionario, per tutta la durata della concessione, avrà la responsabilità legata alla custodia ed alla sicurezza degli spazi oggetto della concessione.

Il concessionario si assumerà pertanto ogni responsabilità in ordine a danni a cose e/o persone che si potranno verificare a seguito delle prestazioni svolte nelle aree concesse, anche a seguito della omessa custodia dei beni o del malfunzionamento degli impianti o di ogni altra cosa in essi contenuta, nonché per ogni danno derivante agli immobili da eventi accidentali, climatici e meteorologici, di vandalismo, di incendio, etc.

Il concessionario sarà pertanto ritenuto unico responsabile, per l'intera durata della concessione, con riguardo agli spazi oggetto di concessione nonché al personale addetto all'attività ivi esercitata.

Il concessionario ha costituito apposita polizza assicurativa per la responsabilità civile contro i danni all'immobile (inclusa incendi e rischi accessori) e verso terzi che possano verificarsi nell'esercizio della concessione, con un massimale non inferiore a € 2.000.000,00 per sinistro, per persona, e per danni a cose, rilasciata da \_\_\_\_\_, Agenzia di \_\_\_\_\_, al n° \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_.

8.2 Il concessionario ha presentato garanzia/e fideiussoria/e bancaria/e, a copertura del mancato od inesatto adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione, avente un importo complessivo pari al 10% dell'importo contrattuale, pari ad euro \_\_\_\_\_, e valida per la medesima durata rilasciata da \_\_\_\_\_, Agenzia di \_\_\_\_\_, al n° \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_.

Il concessionario è inoltre tenuto alla ricostituzione dell'importo garantito nel caso in cui questo sia diminuito a seguito di incameramento parziale.

#### Art. 9 - SUBCONCESSIONE

9.1 È fatto espresso divieto al concessionario di sub-concedere, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, le aree oggetto di concessione senza autorizzazione del comune di Cefalù. Eventuali cessioni da parte del concessionario, saranno prese in considerazione dal Concedente, a propria discrezione e senza alcun obbligo, purchè venga ceduta o locata l'azienda, ed il concessionario ne dia notizia al concedente con apposita raccomandata con avviso di ricevimento o con pec.

9.2 Il concedente potrà negare il proprio assenso, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

9.3 Qualora viceversa il concedente accettasse con atto scritto il subentro, il nuovo concessionario dovrà possedere, a pena di nullità del contratto di cessione o locazione d'azienda, i requisiti morali e professionali richiesti dalla legge nonché i requisiti che hanno consentito al cedente l'aggiudicazione della selezione e subentrerà alle stesse condizioni previste dal presente contratto e per il tempo rimanente. Il nuovo concessionario subentrerà comunque in tutti le obbligazioni derivanti dalla procedurale concessione attivata e nel contratto stipulato.

9.4 In ogni caso il concedente non libera il concessionario cedente e potrà agire contro il medesimo qualora il nuovo cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

#### Art. 10 - PRIVACY

I dati raccolti sono trattati esclusivamente per finalità connesse e conseguenti al presente procedimento, con strumenti manuali, informatici e telematici.

Il conferimento dei dati è obbligatorio per poter procedere all'affidamento in concessione.

L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti impedirà di dar corso al procedimento, fatte salve ulteriori sanzioni previste dalla normativa vigente.

I dati raccolti potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici, organi competenti e uffici comunali, in base e nel rispetto della normativa vigente.

I diritti dell'interessato sono quelli previsti dal GDPR EU 679/2016 (sinteticamente: ottenere informazioni, chiedere aggiornamenti, rettifiche, integrazioni, cancellazioni, opporsi nei casi di legge al trattamento).

#### Art. 11 - SPESE INERENTI E CONSEGUENTI AL CONTRATTO

Tutte le spese del presente atto, nessuna esclusa, comprese quelle di registrazione e di bollo, graveranno esclusivamente sul concessionario, il quale si assume l'onere di provvedere alle formalità di registrazione, sollevando il concedente da ogni incombenza e/o responsabilità in merito.

#### Art.12 - NORME FINALI

Il presente contratto non può essere modificato se non a mezzo di atto scritto.

Per quanto non contemplato nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle disposizioni del codice civile, nonché agli atti di gara (bando e offerta).

Il concessionario \_\_\_\_\_

Il concedente \_\_\_\_\_

Allegati:

Omissis