



**COMUNE DI SANTA LUCE**

# **REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELLE STRUTTURE TURISTICHE COMUNALI**

Approvato con deliberazione C.C. n. del

## **Art.1 – STRUTTURE**

1. Il presente regolamento disciplina la gestione delle strutture di interesse turistico di proprietà comunale denominate “Ostello della Gioventù” , “Archivio d’Area Ecomuseo dell’Alabastro”, “Cava del Massetto”:
  - Ostello della Gioventù: Via della Chiesa, 1- Santa Luce
  - Archivio d’Area – Ecomuseo Alabastro: Piazza Rimembranza, 14 Santa Luce
  - Cava storica dell’Alabastro “Il Massetto” Loc.Pomaia
2. Il presente regolamento disciplina altresì le altre strutture di interesse turistico che in proseguo di tempo potranno essere realizzate dall’Amministrazione Comunale per il seguito denominato Comune o Ente.

## **Art.2 – MODALITA’ DI GESTIONE**

1. L’Amministrazione Comunale provvede alla gestione delle strutture oggetto del presente regolamento mediante affidamento in concessione a soggetti aventi i requisiti di legge.
2. L’affidamento in concessione dovrà essere preceduto dalla stipulazione di apposito contratto di servizio regolante i rapporti tra concessionario ed utenza.

## **Art.3 – AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE**

1. La concessione della gestione delle strutture avrà luogo mediante stipula di apposito contratto, le cui clausole saranno informate alla normativa del presente regolamento.
2. Le strutture potranno essere affidate in gestione congiuntamente o separatamente.
3. L’aspirante alla concessione dovrà possedere le condizioni economico-finanziarie, tecniche e professionali ritenute idonee per assicurare la migliore gestione .Esso inoltre non dovrà trovarsi in condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica Amministrazione né in qualsivoglia situazione di incompatibilità o impedimento previsti dalla normativa vigente in materia di contratti con la Pubblica Amministrazione.

## **Art.4 – MODALITA’ DI SCELTA DEL CONTRAENTE**

1. La scelta del concessionario sarà fatta nel rispetto delle normative vigenti in materia di appalti di pubblici servizi, nonché del regolamento comunale dei contratti.
2. Con atto d’indirizzo la Giunta Comunale stabilirà la durata della concessione, comunque non superiore a 15 anni, il canone a base di gara ed i requisiti economico finanziari, tecnici e professionali minimi ed approverà lo schema di contratto di servizio. Potrà procedersi alla scelta del concessionario per singole strutture ovvero mediante unica procedura per più o per tutte le strutture.
3. Il dirigente o Responsabile P.O. individuerà la procedura di scelta del contraente più opportuna;
4. Qualora nell’atto di cui sopra venga indicata la procedura dell’appalto concorso o il criterio di aggiudicazione a favore dell’offerta economicamente più vantaggiosa valutabile in base ad

elementi diversi (articolo 23, comma 1, lettera b del D.Lgs.17.3.1995, n.157), nel medesimo atto saranno indicati:

- a) la composizione della Commissione giudicatrice;
  - b) gli elementi di valutazione dell'offerta, in ordine decrescente di importanza, ed i parametri di ponderazione di tali elementi.
5. Tra gli elementi di cui al comma precedente punto b) figureranno comunque:
- a) la maggiorazione percentuale del canone a base d'asta;
  - b) l'eventuale programma degli investimenti finalizzati a rendere più funzionali le strutture.
  - c) Il programma di attività promozionale che si intende attuare per lo svolgimento delle attività oggetto dell'affidamento.
6. Qualora tutti gli impianti e le attrezzature non risultino completamente funzionanti all'atto dell'avvio del procedimento di affidamento, l'Amministrazione comunale potrà includere nell'appalto l'obbligo per il concessionario di provvedere a completarle assumendosi le relative spese. Il Comune in tale eventualità fornirà le indicazioni di massima degli interventi occorrenti e stabilirà le condizioni minime che renderanno possibile la partecipazione alla gara. L'offerta dovrà essere corredata da una dettagliata relazione della soluzione proposta, completata dei necessari disegni, la quale costituirà un ulteriore elemento di valutazione dell'offerta.
7. Per poter partecipare alla gara in particolare è richiesto:
- L'iscrizione al Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio;
  - Il possesso dei requisiti di carattere economico e tecnico previsti;

#### **Art.5 – DEPOSITO PROVVISORIO E CAUZIONE**

1. Gli aspiranti all'aggiudicazione dovranno costituire cauzione provvisoria a garanzia degli impegni che vanno ad assumere con la partecipazione alla gara indetta dall'Amministrazione Comunale nella misura del 50% dell'importo a base di gara, rapportato ad anno, da prestarsi anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa, con riportato l'impegno del fideiussore a rilasciare la garanzia fidejussoria definitiva prevista dal presente regolamento. La fideiussione bancaria o assicurativa relativa alla cauzione provvisoria dovrà avere una durata di almeno 120 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua possibilità di essere escussa senza eccezioni impeditive entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.
2. All'aggiudicatario faranno carico le spese contrattuali, nonché quelle eventuali per la ripetizione del procedimento concorsuale ove lo stesso si rifiuti di stipulare o si comporti in maniera da impedire la stipula entro il termine stabilito dall'Amministrazione comunale.
3. A garanzia del corretto adempimento contrattuale e del pagamento del canone annuo il concessionario dovrà prestare la cauzione definitiva nella misura del canone annuo o prestare idonea fideiussione bancaria di pari importo.
4. La polizza fideiussoria dovrà contenere la clausola dell'escussione a semplice richiesta del Comune creditore e dovrà espressamente escludere la preventiva escussione del debitore principale.
5. l'escussione della fideiussione lascia salva e impregiudicata ogni altra azione del Comune medesimo a titolo risarcitorio
6. Lo svincolo della fideiussione potrà avvenire solo quando siano stati pienamente regolarizzati i rapporti tra i contraenti con esclusione di inadempienze e di danni dei quali possa essere chiamato a rispondere il concessionario.
7. Il Comune ha diritto di valersi della cauzione per il reintegro dei suoi crediti senza bisogno di diffida o procedimento giudiziario.

## **Art.6 – DOMICILIO**

1. Il concessionario dovrà eleggere, a tutti gli effetti giudiziari, il proprio domicilio presso le strutture date in concessione.

## **Art.7 – CONSEGNA DELLE STRUTTURE**

1. I beni immobili, i mobili, gli arredi di proprietà del Comune in dotazione alle strutture verranno dati in consegna al concessionario mediante apposito verbale debitamente controfirmato dalle parti.
2. Nel verbale di consegna, da redigersi a cura del concedente, per i beni dallo stesso eventualmente forniti in esecuzione del progetto di investimenti prodotto in sede di gara, dovranno essere precisati: i valori di tutti i beni mobili consegnati, le condizioni degli impianti per i servizi d'acqua, luce, gas riscaldamento, utenze telefoniche, indicando separatamente gli impianti completi e funzionanti e quelli invece da completare e rendere funzionanti.
3. Il concessionario, nel corso della concessione, è tenuto al reintegro dei beni mobili che non risultino più idonei alla funzione cui erano destinati, con beni di valore almeno corrispondente a quello di consegna.
4. Al termine della concessione i beni di proprietà del Comune in dotazione alle strutture dovranno essere restituiti nello stato risultante all'atto della consegna salvo il normale deperimento d'uso. Per le perdite e per i deterioramenti imputabili alla gestione il concessionario dovrà indennizzare il Comune.

## **Art.8 – MIGLIORIE**

1. Il Concessionario potrà apportare modifiche alle strutture ed implementare le dotazioni di arredo e strumentali sulla base di regolari progetti e/o relazioni. Per le modifiche sulle strutture occorrerà il previo assenso del Comune. Gli oneri relativi potranno essere eventualmente ripartiti con il Comune mediante apposite convenzioni.
2. Analoga convenzione verrà stipulata anche per la realizzazione degli interventi previsti all'art. 11, c2, lett e), nel caso comportino oneri superiori al 20% del canone annuo.
3. Le dotazioni di arredo e strumentali acquistate direttamente dal Concessionario e non costituenti reintegro di quelle assegnate, o non facenti parti del progetto degli investimenti proposto in sede di gara, rimangono di proprietà del medesimo fatta salva la possibilità di acquisto da parte del Comune al prezzo concordato tra le parti al termine della concessione.
4. Tutto quanto invece fornito eventualmente in esecuzione del progetto degli investimenti proposto in sede di gara ed approvato dal Comune viene acquisito al patrimonio di quest'ultimo dal giorno successivo alla scadenza del termine previsto dal relativo bando per il completamento del progetto medesimo.

## **Art. 9– CANONE DELLA CONCESSIONE**

1. A corrispettivo della concessione della gestione il concessionario dovrà pagare al Comune, mediante versamento alla Tesoreria comunale alle scadenze contrattualmente stabilite, comunque in forma anticipata, un canone annuo nella misura del prezzo di aggiudicazione della gara o, per il caso di trattativa privata, del prezzo pattuito.
2. Il canone è soggetto a rivalutazione annua nella misura della variazione dell'indice ISTAT.
3. E' facoltà delle parti chiedere la revisione del canone dopo il primo triennio di concessione nei seguenti casi:
  - a) in favore del concessionario, qualora siano intervenuti a carico della gestione e della sua redditività fatti non prevedibili al momento della pattuizione del canone né a lui imputabili;
  - b) in favore del Comune, in caso di accertato e documentato incremento della redditività della gestione dovuto ad interventi dell'Amministrazione comunale.
4. La richiesta di revisione dovrà essere partecipata alla controparte mediante notificazione almeno tre mesi prima della scadenza dell'anno.

## **Art.10 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

1. Il concessionario assumerà a completo proprio carico la gestione generale delle strutture con esclusiva propria responsabilità in forma organizzativa autonoma di mezzi e personale, sostenendo tutti i rischi imprenditoriali connessi.
2. E' fatto obbligo al concessionario di:
  - a) condurre le strutture con la proprietà ed il decoro corrispondenti alla loro natura;
  - b) non subaffittare a terzi in tutto o in parte le strutture né cedere il contratto, senza l'esplicita autorizzazione del Comune;
  - c) non variare la destinazione dei locali e delle pertinenze delle strutture senza l'esplicita autorizzazione del Comune dovendo, il subentrante possedere gli stessi requisiti previsti in sede di gara, per l'aggiudicatario.
  - d) curare a proprie spese la manutenzione e la pulizia dei locali, delle pertinenze, delle aree e delle attrezzature delle strutture e mantenere le strutture medesime in condizioni di igiene, agibilità e sicurezza;
  - e) effettuare nelle strutture, con oneri a proprio carico, gli adeguamenti che si rendessero necessari in relazione a sopraggiunte normative in materia di igiene, sicurezza ed agibilità provvedendo al contempo all'acquisto ed installazione dei beni allo scopo necessari, quando non si renda possibile adeguare le attrezzature e gli arredi già facenti parte della dotazione iniziale, previa comunicazione al Comune;
  - f) assumere a proprio carico le spese per le forniture di energia, acqua, utenze telefoniche, approvvigionamenti di prodotti e materiali, imposte e tasse ed ogni altra riferibile alla gestione delle strutture e dei servizi;
  - g) Il Concessionario dovrà stipulare, a propria cura e spese, le seguenti polizze assicurative:
    - A copertura dei rischi cui sono esposti i beni mobili ed immobili di proprietà del Comune per incendio, furto, danneggiamento per qualsiasi causa, da stipularsi ad esclusivo beneficio del Comune, entro la data di attivazione della gestione, valevole per tutta la durata della concessione, per massimale, che sarà fissato dal Dirigente o Responsabile P.O.
    - R.C.T. per massimale che sarà fissato dal Dirigente o Responsabile P.O. ;
  - h) assumere a proprio carico le spese per le forniture di energia, acqua, utenze telefoniche, approvvigionamenti di prodotti e materiali, imposte e tasse ed ogni altra riferibile alla gestione delle strutture e dei servizi;

- i) provvedere direttamente all'assunzione alle proprie dipendenze, impiego, retribuzione ed assicurazione, nel rispetto dei vigenti contratti di lavoro nazionali o locali per le categorie interessate, del personale occorrente alla gestione delle strutture, il quale deve essere adeguato per numero e per qualificazione in modo da garantire la continuità e regolarità del servizio;
- j) assicurare il rispetto degli obblighi previsti dalla legge in materia di sicurezza, prevenzione nei luoghi di lavoro, igiene e sanità a tutela del personale e dell'utenza;
- k) sospendere le attività programmate ove la disponibilità totale o parziale delle strutture debba essere sottratta temporaneamente per l'esecuzione di urgenti lavori di manutenzione straordinaria o per motivi di forza maggiore, salvo il diritto del concessionario a chiedere la sospensione totale o parziale dell'obbligo di corresponsione del canone periodico ed esclusa comunque qualsiasi pretesa risarcitoria o indennitaria;
- l) praticare agli utenti dell'ostello prezzi nei limiti delle tariffe massime approvate dal Comune sulla base dei prezzi di mercato;
- m) disporre l'esposizione in permanenza e favorirne la vendita dei prodotti locali (vino ed olio);
- n) garantire l'apertura ed il funzionamento delle strutture nei periodi in cui si svolgono all'interno del territorio comunale sagre paesane od altre manifestazioni di interesse turistico;
- o) avviare l'intera gestione della struttura entro 60 (sessanta) giorni dalla consegna, salvo se diversamente stabilito dal bando, previa realizzazione degli interventi di messa a norma degli impianti, ove mancanti;
- p) munirsi preventivamente di tutte le autorizzazioni previste dalle leggi vigenti per l'esercizio delle attività effettuate nella struttura;
- q) garantire l'apertura e il funzionamento delle strutture secondo un orario concordato con il Comune per un periodo minimo di 11 mesi all'anno;
- r) presentare, a richiesta del Comune, la documentazione atta a dimostrare il regolare andamento della gestione.

#### **Art.11 – OSSERVANZA DEI REGOLAMENTI – CONTROLLI**

1. La Polizia Municipale, il personale dell'Ufficio tecnico comunale, il personale di vigilanza dell'Azienda USL ed i funzionari incaricati dal Sindaco hanno ampio diritto di accesso in tutti i locali delle strutture per l'accertamento della regolare osservanza delle disposizioni di legge in materia e di quelle contenute nel presente regolamento, nonché per effettuare i controlli ritenuti opportuni a tutela dell'integrità del patrimonio comunale.
2. Il Concessionario dovrà prestare la più ampia collaborazione per lo svolgimento dei predetti controlli, facilitando l'accesso alle strutture ed esibendo i documenti e gli atti necessari alle verifiche.

#### **Art.12 – AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA'**

1. Ogni provvedimento autorizzatorio necessario a legittimare le attività cui è deputata la struttura sarà rilasciata dal Comune, fermo restando che i medesimi avranno validità esclusivamente fino allo scadere della concessione, essendo vincolati all'immobile.
2. Faranno carico al Concessionario gli oneri connessi al rilascio dei suddetti provvedimenti, tra i quali anche il possesso dei requisiti necessari per il relativo ottenimento.

### **Art.13 – PENALITA'**

1. La violazione da parte del concessionario di ogni disposizione contenuta nel presente regolamento, fatte salve quelle da cui discenda revoca o decadenza della concessione, come previsto all'art. 14, darà luogo ad una penale da commisurarsi, a cura di una commissione interna appositamente costituita, alla gravità dell'inflazione e da mantenere entro i limiti minimo e massimo rispettivamente del 5 e del 50 per cento del canone annuo.
2. Le infrazioni vengono contestati al concessionario il quale avrà la facoltà di presentare scritti difensivi entro 15 giorni dalla notificazione della contestazione.
3. Nel caso di ritardi nel pagamento dei ratei di canone e di altre somme eventualmente dovute dal Concessionario, singolarmente inferiore a sei mesi dalla scadenza prevista, in aggiunta alla penalità di cui al comma 1, saranno dovuti interessi di mora.
4. Per la riscossione della penalità, ove non corrisposte nei termini previsti, il Comune ha titolo a rivalersi sulla cauzione definitiva.

### **Art.14 – CESSAZIONE ANTICIPATA DEL RAPPORTO DI CONCESSIONE**

1. La concessione può cessare anticipatamente per recesso del concessionario, per risoluzione consensuale, revoca o decadenza, nei modi e per le cause di cui ai commi seguenti:
2. Il concessionario può richiedere, con comunicazione motivata da notificare entro il 30 agosto di ciascun anno, il recesso anticipato dal contratto con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo.
3. Il Comune esercita la facoltà di accordare tale recesso esclusivamente nell'interesse pubblico della salvaguardia delle strutture, del buon andamento dei servizi ivi prestati e delle esigenze dell'utenza.
4. In tal caso il concessionario è comunque tenuto a garantire la perfetta gestione della struttura fino all'affidamento al nuovo concessionario, purchè entro il 31 dicembre dell'anno in cui è stato esercitato il diritto al recesso, risultino avviate procedure per il nuovo affidamento della gestione medesima.
5. Tra il Comune ed il concessionario uscente possono inoltre essere concordati, in relazione alle necessità contingenti dell'Ente tempi e modalità diversi di risoluzione del rapporto.
6. Il Comune procederà alla revoca della concessione nei seguenti casi:
  - a) mancato pagamento delle somme di cui all'art. 14 c 3 protratto per almeno sei mesi o ritardo nei pagamenti come disciplinato ad detto art. 14 c 3 per più di due volte nel corso di uno stesso anno, conteggiato a decorrere dall'avvio della gestione;
  - b) mancata attuazione degli investimenti di adeguamento ed implementazione della struttura, come disciplinati da questo regolamento e dal Bando di gara e costituenti elemento di valutazione dell'offerta;
  - c) violazione degli obblighi concernenti l'assunzione a proprio carico delle spese per le forniture occorrenti alla gestione;
  - d) reiterate e gravi violazioni del contratto di servizio.
7. Nei casi di cui alle lett. a) e b) del comma precedente il Comune si riserva unilateralmente e a suo insindacabile giudizio di non revocare la concessione e di comminare, in alternativa, una penalità compresa tra un minimo del 10 per cento ed un massimo del 100 per cento del canone annuo.
8. La revoca viene disposta con formale provvedimento entro 30 giorni dalla notifica, le strutture liberate dalle cose del concessionario e totalmente disponibili, dovranno essere restituite al Comune.

9. La revoca comporta l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata a garanzia dell'adempimento contrattuale, salva ed impregiudicata ogni altra azione a tutela e salvaguardia dei diritti del Comune stesso.
10. Il Comune pronuncerà la decadenza della concessione nei seguenti casi:
  - a) violazione degli obblighi di cui all'art.10 c2
  - b) gravi inadempienze di ordine igienico
  - c) condanne a carico del legale rappresentante del soggetto gestore o dei soci muniti di potere di rappresentanza, per i quali sia prevista l'inibizione o l'interdizione dai pubblici uffici e dall'impiego pubblico;
  - e) per fallimento del concessionario, salva la possibilità di esercizio provvisorio sotto la responsabilità del curatore;
  - f) per scioglimento della società concessionaria;
  - g) per morte o grave impedimento o invalidità permanente del concessionario o qualsiasi altro oggettivo impedimento al regolare funzionamento delle strutture;
11. Nel caso di cui alla lettera g) la decadenza avviene solo ove ostino ragioni oggettive al subentro degli eredi legittimi o dei familiari dell'impedito o invalido. Ove la concessione sia intestata a due o più persone il Comune potrà considerare valida la concessione nei confronti degli altri soggetti concessionari in vita e non impediti a preferenza degli eredi del "de cuius" fatte salve le ragioni di questi ultimi nei confronti dei concessionari anzidetti.
12. In caso di decadenza per morte od impedimento gli eredi del concessionario defunto o invalido hanno diritto all'indennizzo per le migliorie immobiliari di cui all'art. 8\_\_alla restituzione della frazione del rateo del canone pagato e non interamente maturato e allo svincolo della cauzione dopo che il Comune sarà soddisfatto di ogni suo credito
13. Eccettuato il caso di cui alla lett. g) del precedente comma 10, la pronuncia di decadenza comporta l'incameramento della cauzione.

#### **Art.15 – NORMA IMMOBILI VINCOLATI**

1. Considerato che il presente regolamento disciplina strutture di interesse turistico e culturale, e quindi in realtà tutti gli immobili sono vincolati (demanio culturale) la persona del concessionario e ogni sua modifica dovrà essere comunicata alla Sovrintendenza.
2. Tutti i progetti e gli interventi che propongono modifiche sulle strutture dovranno essere autorizzate secondo la normativa vigente.

#### **Art.16 – NORME PARTICOLARI PER L'OSTELLO DELLA GIOVENTU'**

1. Il concessionario è tenuto a riservare, per le esigenze dei servizi comunali o in occasione di iniziative e manifestazioni organizzate dal Comune, previa prenotazione con congruo anticipo, posti letto, praticando le tariffe preventivamente concordate con il Comune, compatibilmente con gli impegni, da dimostrarsi, già assunti dal Concessionario.
2. Il servizio di ricezione all'Ostello è assicurato almeno dalle ore 9.00 alle 12.00 e dalle ore 18.00 alle 23.00.