



CITTÀ DI VERBANIA  
Provincia del Verbano Cusio Ossola

**CONVENZIONE PER LA  
CONCESSIONE DELLA  
GESTIONE DEGLI SPAZI  
DEL SEMINTERRATO  
E DELLA CASINA DI INGRESSO  
DI VILLA GIULIA-PALLANZA**

## **ART. 1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

La concessione ha per oggetto la gestione degli spazi di proprietà comunale del piano seminterrato e della casina di ingresso di Villa Giulia-Pallanza e delle relative pertinenze esterne così come indicate nella planimetria allegata, con i seguenti servizi obbligatori:

- esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande (tipologia minima Tipo 3 di piccola ristorazione) nel piano seminterrato e nella casina di ingresso
- organizzazione in loco di servizio catering in occasione di grandi eventi e su richiesta dell'Amministrazione Comunale. Il servizio catering deve essere garantito in loco anche ricorrendo per la preparazione e trasporto a ditte esterne autorizzate
- organizzazione nel periodo dal 1 maggio al 30 settembre di almeno una serata settimanale di intrattenimento

La gestione deve essere assicurata per tutto l'anno, a partite dal 1 giugno 2011, con le seguenti modalità:

- per il periodo minimo dal 1 maggio al 30 settembre nel piano seminterrato e nella casina di ingresso con la piena funzionalità di tutti i servizi oggetto della concessione e di quelli eventualmente presentati in sede di offerta di gara
- per il periodo dal 1 ottobre al 30 aprile nel piano seminterrato con la piena funzionalità di tutti i servizi oggetto della concessione e di quelli eventualmente presentati in sede di offerta di gara
- divieto di posa e utilizzo di apparecchi elettronici da intrattenimento
- in armonia con il valore e il decoro del parco storico, nelle pertinenze esterne in concessione è consentita esclusivamente la posa di tavolini e sedie, che siano esteticamente idonee. Eventuali coperture, anche provvisorie, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale

## **ART. 2 DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione è fissata in 6 anni e 11 mesi con decorrenza dal 01.02.2011 sino al 31.12.2017. Alla data di scadenza il contratto cesserà di avere ogni effetto senza che sia necessaria la comunicazione di disdetta.

Alla scadenza del contratto l'Amministrazione Comunale procederà a nuova gara di aggiudicazione.

## **ART. 3 INVESTIMENTI**

Sono a carico del concessionario la realizzazione e la successiva manutenzione degli investimenti secondo il piano di investimenti proposto in sede di offerta di gara, che dovrà contenere dettagliata relazione descrittiva delle singole opere, strutture fisse ed arredi, i tempi di realizzazione e il piano finanziario. Il piano degli investimenti da realizzare dovrà contenere obbligatoriamente le opere, le strutture fisse ed arredi, gli interventi di manutenzione straordinaria iniziale di adeguamento delle strutture e degli impianti esistenti. Il piano degli investimenti dovrà garantire il pieno funzionamento dei seguenti servizi:

- esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande, tipologia minima Tipo 3 di piccola ristorazione (l'autorizzazione di esercizio -vincolata alla struttura comunale - sarà successivamente rilasciata al concessionario sulla base del progetto presentato in sede di gara)

- organizzazione in loco di servizio catering per grandi eventi

Gli arredi del piano seminterrato dovranno essere certificati in classe 1 di reazione al fuoco.

Il piano degli investimenti dovrà essere realizzato dal concessionario previa acquisizione da parte dello stesso delle relative autorizzazioni.

Le strutture fisse e gli arredi, indicati in sede di offerta di gara ed edificate e installate secondo le procedure di legge dal concessionario, alla scadenza del periodo di convenzione resteranno proprietà del concessionario. Gli interventi strutturali e di manutenzione ordinaria iniziale rimarranno di proprietà comunale.

#### **ART. 4: ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Dalla data di decorrenza e per tutta la durata della concessione sono a carico del concessionario tutti gli oneri derivanti dal:

1. completo funzionamento delle strutture, degli impianti e delle aree in concessione;
2. intestazione di tutte le autorizzazioni necessarie al funzionamento e delle utenze (luce, acqua, gas, t.a., ecc.), degli oneri di attivazione delle utenze ed il pagamento dei relativi consumi;
3. contrarre, con onere a proprio carico, apposita polizza assicurativa dei rischi di responsabilità civile con per un massimale di almeno € 3.000.000,00 per sinistro nei confronti degli utenti del servizio, del personale tutto, di eventuali terzi, compreso il Comune di Verbania, per tutte le attività e le responsabilità inerenti il servizio o in conseguenza dell'attività espletata, con riferimento alla Villa ed al parco storico. Il Comune ha provveduto a stipulare congrua polizza incendio e garanzie accessorie sia sugli immobili che sui contenuti di proprietà o in uso che prevede espressa clausola di rinuncia da parte della Compagnia all'eventuale rivalsa nei confronti dei responsabili dei sinistri compresi i locatari;
4. organizzazione dell'utilizzo della struttura per le attività svolte da terzi
5. pulizia delle aree e delle strutture in concessione;
6. custodia delle aree e delle strutture in concessione;
7. manutenzione ordinaria delle strutture e delle aree di pertinenza esterna come indicate nell'allegata planimetria;
8. manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici e delle attrezzature;
9. funzionamento dell'esercizio di somministrazione e delle altre infrastrutture e servizi eventualmente proposte in offerta;
10. funzionamento dei sistemi di allarme installati a tutela delle strutture;
11. pulizia dei servizi igienici pubblici accessibili direttamente dal parco

#### **ART. 5 DISCIPLINA DEL SERVIZIO DI PULIZIA**

Competono al concessionario i lavori di pulizia della struttura e dell'area in concessione e saranno svolti con modalità determinate dal concessionario, con attrezzature e prodotti idonei, tali da non compromettere i materiali costituenti le strutture.

Il concessionario deve comunque mantenere tutte le parti della struttura e le attrezzature in condizioni di pulizia soddisfacenti.

Detto servizio può essere affidato dal Concessionario a Ditta esterna previa comunicazione al Comune.

## **ART.6 DISCIPLINA DEL SERVIZIO DI CUSTODIA**

Il servizio di custodia dovrà essere garantito per tutto l'anno sia durante i giorni feriali che festivi di ogni mese e nei periodi di chiusura, con orario da comunicare all'Amministrazione Comunale.

Per custodia si intende presenza continuativa di personale incaricato dal concessionario in concomitanza del funzionamento dei servizi oggetto della concessione, mentre nelle restanti ore in forma di vigilanza giornaliera anche saltuaria con modalità da comunicare all'Amministrazione Comunale.

Durante la vigilanza saltuaria dovrà essere comunque garantita la reperibilità e la disponibilità di un incaricato del concessionario, sia durante i giorni feriali che festivi.

Al termine di ogni utilizzo la ditta concessionaria dovrà provvedere alla pulizia, a riporre le attrezzature di qualsiasi tipo negli appositi locali, alla chiusura degli stessi, e alla chiusura delle porte e dei cancelli di accesso qualora venisse superato il normale orario di apertura della villa e del parco, e all'attivazione dell'impianto di allarme.

## **ART. 7: MANUTENZIONE ORDINARIA**

Al concessionario competono le manutenzioni ordinarie delle strutture, degli arredi e delle pertinenze comprese nella concessione.

Al concessionario competono il controllo e la gestione degli impianti tecnologici.

La manutenzione ordinaria di detti impianti è a carico del concessionario che vi provvederà mediante la stipula di contratti di manutenzione con ditte in possesso dei requisiti di legge e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Verbania.

Compete al concessionario il controllo e la manutenzione di tutte le realizzazioni proposte eventualmente nella offerta.

## **ART. 8: PERSONALE**

Il concessionario dovrà assicurare il servizio e il funzionamento della struttura.

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi antinfortunistici, assistenziali e previdenziali relativi al personale impiegato per il funzionamento della struttura sono a carico del concessionario che ne è il solo responsabile, anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo del pagamento e l'onere a carico del Comune o in solido con il Comune, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti del Comune medesimo e di ogni indennizzo.

Per la gestione della concessione il concessionario garantisce per il personale il rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro di riferimento.

## **ART. 9: RESPONSABILITA'**

Il concessionario è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, con il personale e i terzi, nell'ambito della gestione del servizio.

E' inoltre responsabile di qualsiasi danno od inconveniente, causato per propria colpa, sollevando quindi il Comune da ogni responsabilità, diretta od indiretta, dipendente dall'esercizio della concessione, sotto il profilo civile e penale.

Il concessionario risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune, salvo gli interventi a favore dell'impresa da parte di Società Assicuratrici.

Il concessionario si obbliga a sostituire immediatamente, a proprie spese, i beni e le strutture che garantiscono il funzionamento dei servizi oggetto della concessione e che venissero danneggiati, non fossero più utilizzabili o fossero oggetto di furto.

#### **ART. 10: ONERI DEL COMUNE DI VERBANIA**

Al Comune di Verbania competono:

1. manutenzione straordinaria delle strutture e degli impianti tecnologici consegnati al gestore;
2. assicurazione degli immobili contro i rischi dell'incendio e della responsabilità civile derivante dalla proprietà.

#### **ART. 11: MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

La manutenzione straordinaria dell'immobile nel suo complesso e degli impianti tecnologici compete al Comune di Verbania.

L'esecuzione a carico dell'Amministrazione Comunale di tali interventi di manutenzione straordinaria non sarà garantita nel caso in cui la necessità di tali interventi sia derivata da inottemperanza da parte del concessionario alle operazioni di ordinaria manutenzione, o di incuria, disattenzione, incompetenza da parte della ditta stessa o di terzi fornitori.

L'Amministrazione Comunale si farà carico degli interventi resi necessari da cause di forza maggiore, mentre gli interventi causati da incuria degli utenti saranno eseguiti dal concessionario, il quale fin d'ora è autorizzato a rivalersi nei confronti dei diretti responsabili.

#### **ART. 12: ORGANIZZAZIONE DELL'ATTIVITA' DI TERZI E DEL COMUNE DI VERBANIA**

Al Concessionario è consentito l'utilizzo della struttura e delle aree in concessione anche per manifestazioni o iniziative di Enti, Associazioni o privati.

Il Comune di Verbania riserva a se stesso, per manifestazioni organizzate in proprio o patrocinata, l'utilizzo gratuito delle strutture e relative pertinenze per n. 10 (dieci) giornate annue, con possibilità di esposizione di pubblicità mobile per la durata delle manifestazioni.

Il Comune si impegna a comunicare al concessionario entro il 15 febbraio di ogni anno il proprio calendario di utilizzo sopra indicato. Gli utilizzi comunicati entro il 15 febbraio hanno carattere di priorità. Successivamente, gli utilizzi non comunicati entro il 15 febbraio e comunque all'interno delle 10 giornate, potranno essere comunicati con il preavviso di almeno 20 giorni e comunque concordandone la data in modo che l'attività già stabilita dal concessionario non abbia a riceverne danno. Solo in casi eccezionali e comunque concordati il preavviso potrà essere ridotto.

#### **ART. 13: UTILIZZO DELL'IMPIANTO**

Il concessionario si impegna a garantire che l'utilizzo dell'impianto sia prevalentemente di esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande. Tutti gli utilizzi, anche a pagamento, devono essere aperti al pubblico. Gli utilizzi rivolti ad una utenza riservata dovranno essere preventivamente concordati ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale, con particolare riguardo alla eventuale chiusura del parco nell'orario di apertura al pubblico del parco stesso. L'utilizzo che riguarda aree non in concessione

dovrà essere esplicitamente e preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale con pagamento delle relative tariffe previste.

L'utilizzo dell'impianto per altre manifestazioni è consentito nella misura in cui non impedisce l'utilizzo proprio dell'impianto.

L'utilizzo serale della struttura con riferimento alla produzione di suoni dovrà avvenire nei limiti stabiliti dalle norme vigenti e dai regolamenti comunali in materia.

Il Concessionario è tenuto a presentare all'ufficio turismo copia del calendario annuale delle attività e a comunicare tempestivamente le eventuali variazioni.

#### **ART. 14: ORARI**

La struttura dovrà essere aperta al pubblico per tutto l'anno con la piena funzionalità di tutti i servizi oggetto della concessione e di quelli eventualmente presentati in sede di offerta di gara con i seguenti orari minimi:

dalle ore 9.00 alle ore 21,00 tutti i giorni.

Oltre gli orari minimi sopra indicati, l'orario potrà essere esteso nei limiti dei pubblici esercizi, salvo deroghe.

La pulizia e la manutenzione saranno effettuate dopo la chiusura.

E' previsto un periodo di chiusura continuativo massimo di 30 giorni da effettuarsi tra il 1 ottobre e il 30 aprile. Potrà essere previsto un giorno infrasettimanale di riposo tra il 1 ottobre e il 30 aprile.

La modifica degli orari e dei giorni di apertura ( periodo di chiusura continuativo e giorno infrasettimanale di riposo) dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale..

Su richiesta dell'Amministrazione Comunale il servizio dovrà comunque essere garantito, anche nel periodo di chiusura continuativo, in occasione di manifestazioni ed eventi organizzati a Villa Giulia.

#### **ART. 15: INTROITI**

Al concessionario spettano tutti gli introiti derivanti dall'uso della struttura e delle aree in concessione per le attività svolte direttamente.

#### **ART. 16: PUBBLICITA'**

La concessionaria gestirà ogni forma di pubblicità sia fissa che mobile all'interno della struttura, nel rispetto della vigente normativa ed in conformità con i regolamenti comunali. La pubblicità esterna nelle aree in concessione nel parco storico di Villa Giulia dovrà essere autorizzata preventivamente dall'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 17: GESTIONE DELL'ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE E ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO CATERING**

E' fatto obbligo al concessionario di gestire l'esercizio di somministrazione bevande e alimenti nell'osservanza di tutte le regole che tale attività comporta, con impegno ad esporre il listino dei prezzi.

La tipologia di esercizio sarà rilasciata al concessionario sulla base del progetto presentato in sede di gara. Dovrà comunque essere garantita la tipologia minima Tipo 3 di piccola ristorazione (l'autorizzazione di esercizio è vincolata alla struttura comunale).

La licenza di pubblico esercizio alla scadenza rimarrà in capo al Comune di Verbania.

Il Concessionario dovrà garantire l'organizzazione in loco di servizio catering in occasione di grandi eventi richiesti dall'Amministrazione Comunale o organizzati in

proprio. Il servizio catering deve essere garantito in loco anche ricorrendo per la preparazione e trasporto a ditte esterne autorizzate.

#### **ART. 18: CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone di concessione da corrispondersi a partire dal primo anno di concessione nella misura risultante dall'offerta di gara sarà corrisposto dal concessionario in 6 rate annuali con decorrenza 1 febbraio, 1 aprile, 1 giugno, 1 agosto, 1 settembre, 1 novembre.

A partire dal secondo anno il canone di concessione iniziale sarà adeguato in base alle variazioni dell'indice Istat.

#### **ART. 19: CAUZIONE**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente capitolato, il concessionario deve costituire all'atto della stipula del contratto di concessione una fideiussione bancaria od assicurativa con Istituti legalmente autorizzati per un importo di 50.000,00 Euro.

La fideiussione potrà essere incamerata dal Comune in caso di mancata esecuzione del servizio.

Tale fideiussione potrà essere estinta solamente ad avvenuto controllo da parte degli organi del Comune che lo stato dell'impianto trovasi in perfette condizioni, controllo da parte del Comune alla data di scadenza della convenzione.

Qualora si rilevassero danni imputabili al concessionario, il Comune provvederà direttamente alle sistemazioni occorrenti, salvo rivalsa con escussione sulla fideiussione prestata, con i criteri e le modalità dell'esecuzione in danno.

#### **ART. 20: OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI**

Oltre all'osservanza di tutte le norme specificate nell'atto di concessione, il concessionario avrà l'obbligo di osservare tutte le disposizioni portate da leggi o regolamenti in vigore o che potessero venire emanate durante il corso del contratto, in materia igienico-sanitaria, di pubblica sicurezza e di tutela ambientale.

#### **ART. 21: VIGILANZA E CONTROLLI**

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare controlli, attraverso i propri uffici ed organi competenti atti ad accertare:

- l'idoneità del personale preposto dal concessionario alla conduzione dell'impianto e delle attività in programma.
- il rispetto delle condizioni, delle modalità e degli obblighi contrattualmente assunti;
- l'osservanza delle disposizioni e delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza;
- la regolare tenuta e conduzione degli impianti, sia dal punto di vista del corretto utilizzo degli stessi che sotto l'aspetto tecnico.

#### **ART. 22: DIVIETO DI SUB CONCESSIONE**

E' fatto divieto al concessionario di cedere in tutto o in parte la gestione dell'attività, pena la rescissione del contratto e la riparazione degli eventuali danni.

#### **ART. 23: ESECUZIONE D'UFFICIO**

Nel caso di inadempimento della concessionaria alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, il concedente, dopo aver formalmente intimato alla concessionaria medesima l'adempimento entro congruo termine, avrà facoltà di ordinare l'esecuzione degli interventi necessari per il regolare funzionamento dei servizi e rivalendosi sul concessionario per oneri finanziari sostenuti.

#### **ART. 24: PENALI**

Nel caso di ritardi o deficienze di servizio imputabili a negligenza o colpa della concessionaria o dei suoi dipendenti verrà applicata una penale da un minimo di €. 100 ad un massimo di € 500,00 per la prima violazione, aumentata di € 160,00, con progressione aritmetica, per ogni successiva infrazione.

L'applicazione delle penali deve essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza, alla quale la concessionaria ha la facoltà di presentare le controdeduzioni entro 10 (dieci) giorni dalla notifica della contestazione stessa.

L'applicazione delle penalità di cui sopra non pregiudica i diritti del Comune per le eventuali violazioni contrattuali verificatesi.

#### **ART. 25: RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – Clausola risolutiva espressa (art. 1453 C.C.)**

L'Amministrazione Comunale, in caso di ripetute inadempienze agli obblighi derivanti dalla presente convenzione non sanate in seguito a diffida formale, o anche a seguito di una singola inadempienza che comporti disfunzioni particolarmente gravi o interruzione del servizio, potrà recedere unilateralmente dal contratto con un preavviso di 15 gg., incamerando la cauzione prestata dall'appaltatore, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno, anche conseguente all'affidamento temporaneo a terzi dell'appalto con maggiori oneri per il Comune.

Al recesso potrà pervenirsi soltanto dopo aver contestato l'addebito ed esaminato le eventuali controdeduzioni.

E' comunque causa di risoluzione del contratto:

la dichiarazione di fallimento dell'aggiudicataria;

il subappalto totale o parziale del servizio o la cessione del relativo contratto;

il mancato pagamento di tre rate di canone di concessione

la commissione di infrazioni di rilevanza penale che facciano venir meno l'affidabilità del gestore.

#### **ART. 26: SPESE DI CONTRATTO**

La convenzione verrà stipulata nella forma pubblica amministrativa, tutte le spese accessorie se dovute, relative e consequenziali, nessuna esclusa, tasse, imposte, tasse di registro e diritti di segreteria, sono a carico dell'aggiudicataria.

Il Comune di Verbania si riserva la facoltà di fare iniziare il servizio prima della stipulazione della relativa convenzione.

#### **ART. 27: CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

Il Foro di Verbania è competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dell'esecuzione della presente convenzione.

Allegati:

Planimetria dell'area