

CONVENZIONE DI CONCESSIONE

CONCESSIONE A TERZI DELLA GESTIONE E CONDUZIONE DEI SITI ARCHEOLOGICI "CISTERNA DELLA DRAGONARA E CISTERNA DEL CORRIDOIO"

Il giorno presso

TRA

il Comune di Ponza (di seguito denominato "Concedente"), con domicilio fiscale in Piazza C. Pisacane – Ponza (LT) c.f..81004890596, rappresentato da nato/a il, che interviene al presente atto nella sua qualità die che agisce ai sensi dell'art. 107 (III° comma, lettera c) del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 - Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali –

E

....., iscritta nel Registro (di seguito denominato "Concessionario") con domicilio fiscale in – n. -....., C.F., rappresentata dal Sig./Sig.ra, nato/a a il, in qualità di Titolare/Legale rappresentante, che dichiara espressamente essere rispondenti a verità i dati sopra riportati e di essere in possesso delle attribuzioni riguardanti la rappresentanza ed i poteri contrattuali necessari alla stipula del presente atto.

PREMESSO CHE

- il Comune di Ponza svolge da tempo azioni tese alla valorizzazione dei beni e delle attività culturali, con particolare riferimento al patrimonio storico-archeologico, rappresentativo dell'identità culturale dell'Isola e veicolo di implementazione dei flussi turistici;
- è intenzione dell'Amministrazione Comunale valorizzare e gestire le risorse archeologiche presenti sul territorio nel contesto dello sviluppo territoriale integrando i siti archeologici nelle politiche di sviluppo locale; il territorio detiene molti elementi di qualità che possono essere inseriti in circuiti per un'offerta turistica globale;
- è intenzione dell'Amministrazione Comunale realizzare, altresì, un sistema integrato di servizi che garantiscano a turisti e visitatori una fruizione adeguata delle Cisterne Romane dislocate sul territorio comunale;
- i siti archeologici interessati sono: la Cisterna della Dragonara, la Cisterna del Corridoio e successivamente, in caso si rendesse utilizzabile, la Grotta del Serpente;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n.29 del 24.02.2023 è stato dato mandato al Responsabile del Servizio SUAP di avviare la procedura amministrativa per la concessione a terzi del servizio di gestione dei siti archeologici: Cisterna della Dragonara e Cisterna del Corridoio stabilendo quanto segue:
 - la durata della concessione è prevista per anni 3 (tre), con decorrenza dalla data di consegna dei siti in questione;
 - il canone di concessione da corrispondere è determinato, quale base d'asta per offerte al rialzo, in € 15.000,00 per l'intero periodo;
 - l'affidatario dovrà garantire un servizio minimo di apertura al pubblico determinato come segue:
 - ✓ mesi di aprile-maggio-settembre-ottobre: giorni venerdì-sabato e domenica per almeno una visita al giorno;

- ✓ mesi di giugno-luglio-agosto: tutti i giorni per almeno due visite al giorno;
- il costo dei biglietti dovrà essere fissato entro la seguente fascia min € 5,00/MAX € 8,00 per sito archeologico;
- di consentire, su richiesta, lo svolgimento di eventuali attività organizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale;
- con Determinazione Dirigenziale n. ---del ----sono stati approvati lo Schema di Avviso Pubblico finalizzato all'affidamento in concessione della gestione e conduzione dei siti archeologici: Cisterna della Dragonara e Cisterna del Corridoio, il relativo modulo di presentazione della domanda e lo schema di Convenzione di concessione;
- l'avviso Pubblico prot. n. ____del _____ è stato pubblicato ai sensi di legge;
- con Determinazione Dirigenziale n. ----- del è stata affidata la concessione dei siti archeologici in oggetto a -----

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. Premesse e Definizioni

Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del contenuto contrattuale della presente convenzione di concessione.

2. Oggetto

Alle condizioni di cui al presente atto e della normativa e documentazione ivi richiamata il Comune di Ponza affida in concessione i siti archeologici "Cisterna della Dragonara e Cisterna del Corridoio" di cui ha piena disponibilità.

L'area dei siti oggetto della concessione è meglio individuata nella planimetria disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

Il Concessionario si impegna espressamente ad esercitare negli immobili le attività/funzioni indicate nel progetto presentato. In caso di cessazione della propria attività, il Concessionario si obbliga all'immediato rilascio degli immobili.

Ogni modifica all'uso convenuto, e comunque qualsiasi difformità rispetto alle attività/funzioni indicate nel progetto, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Concedente.

Il Concessionario, là dove previsto dalla legge, si impegna a munirsi di tutte le autorizzazioni prescritte per il regolare svolgimento delle attività e/o iniziative sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità in merito.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di fruire della struttura in via prioritaria per iniziative di carattere istituzionale, nonché per altre iniziative di interesse pubblico, compatibilmente, dove possibile, con la programmazione definita dal Concessionario.

3. Descrizione dei Servizi

I servizi che dovranno essere garantiti dal Concessionario sono di seguito elencati e descritti:

- custodia e controllo degli accessi, apertura e chiusura dei siti, sorveglianza e controllo dei locali e del materiale in esse contenuto, nonché pulizia e decoro all'interno dei siti e monitoraggio delle condizioni conservative delle opere e degli spazi;
- accoglienza e assistenza, informazione, progettazione e realizzazione di visite guidate fornendo all'uopo una guida che garantisca un adeguato supporto linguistico (conoscenza di almeno una lingua straniera), laboratori didattici, attività a carattere educativo e formativo, organizzazione di convegni e attività similari nonché rilevazione giornaliera degli ingressi;
- gestione, vendita e distribuzione dei biglietti, realizzazione di piani di promozione territoriale utili al fine di aumentare l'attrattiva delle cisterne, aggiornamento del sito internet;
- raccolta dei dati attinenti ai flussi di utenza, e rendiconto trimestrale degli stessi con distinzione per tipologia di utenza;

4. Modalità di gestione dei Servizi

Il Concessionario dovrà garantire la fruibilità di tutti gli spazi oggetto della presente concessione tenuto conto degli indirizzi dell'Amministrazione comunale in merito ai periodi di apertura al pubblico e applicazione del costo del biglietto con proprio atto deliberativo.

5. Canone

Il canone annuo per la concessione dei siti archeologici di che trattasi stabilito in euro _____ (diconsi _____/00) determinato sulla base dell'offerta economica formulata dal Concessionario in sede di gara per il triennio di concessione, che si allega alla presente convenzione per farne parte integrale e sostanziale (**Allegato 1**).

Il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

La modalità di corresponsione del canone di concessione al Comune di Ponza, è concordato come di seguito. Il Concessionario verserà al Comune il predetto canone annuo in n. 2 rate, entro e non oltre il giorno 10 del mese di luglio e del mese di dicembre di ciascun anno.

Il pagamento avverrà mediante bonifico bancario sul c/c di Tesoreria Comunale IBAN: _____ Banca _____ intestato a Comune di Ponza _____.

Il pagamento non potrà essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta. Il mancato pagamento di due rate di canone consecutive costituisce motivo di risoluzione della concessione e in deroga espressa all'art. 1282, comma 2 del codice civile, dà luogo alla automatica messa in mora del Concessionario senza necessità di diffida, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

6. Cauzioni

Il Concessionario contestualmente all'atto della stipula della presente convenzione è tenuto a presentare una cauzione. Tale cauzione dovrà essere costituita a garanzia di tutti gli oneri e obblighi assunti con la sottoscrizione della concessione, ivi compreso il regolare pagamento del canone, ed avrà un importo pari ad una rata del canone. La cauzione sarà svincolata alla scadenza del mese successivo al termine della concessione, all'esito regolare della verifica dello stato di riconsegna degli immobili e delle altre obbligazioni contrattuali.

Qualora sussistano i presupposti, l'eventuale incameramento della cauzione, avverrà con atto unilaterale del Comune.

7. Durata

La Concessione ha la durata di anni 3 (tre) con decorrenza di efficacia dalla data di consegna delle cisterne.

Dal momento della consegna e per tutta la durata della concessione il Concessionario assume la responsabilità di custode del bene. Alla scadenza non spetterà al Concessionario nessun compenso, rimborso o indennità ad alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato. Salvo diverso accordo tra le parti, mobili, arredi, materiali e quant'altro di amovibile presente all'interno degli immobili dovranno essere sgomberati a cura e spese del Concessionario che dovrà restituire gli stessi perfettamente conservati con tutte le migliorie apportate senza alcun onere per il Concedente.

8. Obblighi del concessionario

Il Concessionario dichiara di accettare gli immobili in questione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, stato perfettamente noto al Concessionario stesso che si impegna ad effettuare, a propria cura e spese, sotto la propria responsabilità e a regola d'arte, tutti gli interventi come descritti nell'offerta tecnica presentata.

Il Concessionario dovrà provvedere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio:

- a) alla manutenzione ordinaria (es. cambio lampadine, svuotamento cisterne, manutenzione scale, ecc.) dei locali e delle aree e pertinenze date in concessione e delle relative attrezzature;
- b) a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, degli spazi, delle opere e dei manufatti, nel rispetto delle norme poste a tutela dei beni in questione e previo consenso dell'Amministrazione;
- c) a provvedere direttamente alle pulizie;
- d) a svolgere a proprio rischio le attività di cui al progetto presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- e) a pagare il canone di concessione, compresi gli adeguamenti annuali, secondo i termini e le modalità indicate nel punto 5. del presente atto;
- f) tenere indenne il Concedente da ogni danno e responsabilità verso terzi per i danni, di qualunque natura, arrecati alle persone ed alle cose di terzi, in conseguenza allo svolgimento delle attività previste nel progetto di gestione;
- g) il Concedente resta comunque estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi eventuali fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il Concessionario ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del Concedente. A tal fine il Concessionario manleva il Concedente da ogni responsabilità al riguardo;

9. Recesso e Risoluzione

Qualora il Concessionario intenda recedere dalla concessione, dovrà dare al Concedente un preavviso di almeno 2 mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione e dal momento della riconsegna degli immobili.

Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Concessionario sarà tenuto alla restituzione dei beni in questione, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

Il Concedente avrà titolo a dichiarare la risoluzione della presente concessione anche nei seguenti casi:

- a) nelle ipotesi di violazione degli obblighi di cui al precedente punto 8.;
- b) frode o grave negligenza nell'esecuzione degli obblighi stabiliti dalla presente concessione e nell'adempimento di quanto disposto dagli atti della procedura ad evidenza pubblica e del progetto presentato;
- c) qualora il Concessionario rimanga inadempiente al pagamento del canone di concessione come indicato nel punto 5.;
- d) in caso di mancata sottoscrizione delle polizze assicurative;
- e) qualora vengano riscontrati gravi ritardi, gravi carenze, omissioni nella esecuzione delle manutenzioni del bene oggetto della presente concessione;
- f) nelle ipotesi di risoluzione suddette il Concedente, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Concessionario per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà "ipso iure" risolta.

Nei casi di recesso e risoluzione di cui sopra, il concedente incamererà la cauzione di cui al punto 6. a titolo di equo indennizzo.

10. Responsabilità

Il Concessionario con la sottoscrizione del presente atto diviene custode degli immobili dati in concessione, ed esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando il Concedente da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 cod. civ. e tenendolo indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

Il Concessionario dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi

alla concessione degli immobili stessi nei confronti di persone o cose.

Il Concessionario è obbligato ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento delle attività che dovranno essere improntate a condizioni di massima sicurezza. E', inoltre, a carico del Concessionario ogni intervento necessario di adeguamento alle vigenti norme e misure di sicurezza e ogni onere e responsabilità connessi per le incombenze ed adempimenti previsti dal Decreto Legislativo 81/2008 e s.m.i. e altre prescrizioni di legge (antincendio, ASL, ecc.).

11. Vigilanza e controlli

Il Concessionario accetta di sottostare ad eventuali controlli, verifiche, ispezioni e sopralluoghi da parte del Concedente, atti ad accertare il rispetto delle condizioni, delle modalità e degli obblighi contrattualmente assunti. Tali attività di vigilanza potranno essere effettuate dal Concedente in qualunque momento, senza obbligo di preavviso.

12. Polizze assicurative

Il Concessionario è obbligato a produrre una polizza assicurativa che tenga indenne l'Amministrazione Comunale concedente da tutti i rischi ivi compresa la Responsabilità Civile verso Terzi, e precisamente:

- polizza assicurativa di Responsabilità Civile per danni a persone e/o cose che preveda esplicitamente nella descrizione del rischio l'efficacia delle garanzie prestate per ogni e qualsiasi rischio derivante dall'espletamento delle attività nell'immobile oggetto di concessione. La polizza dovrà prevedere i seguenti massimali minimi:
 - Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): € 3.000.000 unico per sinistro;
 - Responsabilità Civile verso i Prestatori d'Opera (RCO): € 3.000.000 unico per sinistro;

L'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture non esonererà in alcun modo il Concessionario dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad esso imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo allo stesso la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati, e pertanto:

- il Concedente sarà sempre tenuto indenne per eventuali danni non coperti – o coperti parzialmente dalle polizze assicurative (garanzie escluse / limiti di indennizzo, etc);
- le eventuali franchigie e/o scoperti presenti nel contratto per specifiche garanzie non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati od al Concedente stesso.

13. Spese contrattuali

Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti l'atto di concessione, di registrazione e bollo, sono interamente a carico del Concessionario.

14. Modifiche della concessione e foro competente

Ogni modifica al presente atto (*all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti*) dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

Eventuali acquiescenze o tolleranze del Concedente non costituiranno, in alcun caso, modifiche contrattuali. Per tutte le eventuali controversie che potessero insorgere in relazione alla presente concessione, sarà competente in via esclusiva il Foro di Cassino.

15. Revoca della Concessione

Il Comune di Ponza, ente concedente, si riserva la facoltà di revocare la concessione per sopravvenute, inderogabili e motivate esigenze di pubblico interesse senza riconoscimento di alcun indennizzo.

16. Rinvio

Per quanto non previsto dal presente atto, le parti si richiamano alle disposizioni di legge ed alle norme vigenti in materia. È da intendersi integralmente richiamato quanto contenuto nell'Avviso pubblico di procedura ad evidenza pubblica, e nei suoi allegati, nell'Offerta tecnica ed economica

Allegato "2"

presentata dal Concessionario, il cui mancato rispetto è da intendersi come inadempimento contrattuale.

Alla presente concessione non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 50/2016.

17. Elezione di domicilio

Per gli effetti della presente concessione, il Concessionario elegge il proprio domicilio presso:

Tutte le comunicazioni da effettuarsi in dipendenza del presente atto, se non diversamente specificato, dovranno essere effettuate per iscritto e inviate per PEC agli indirizzi di seguito indicati:

.....

18. Garanzia di protezione e riservatezza dei dati personali

Il Comune di Ponza dichiara, relativamente al presente atto e in esecuzione degli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 e dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101 di attuazione, che potrà trattare i dati personali del contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge.

Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati. In qualsiasi momento il Concessionario ha facoltà di esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Regolamento UE 679/2016.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Ponza che potrà essere contattato ai seguenti riferimenti: Telefono:0771/80108 Indirizzo - PEC: ufficiosegreteriaiponza@pec.it.

Allegati

Fanno parte del presente atto ancorché non materialmente allegati allo stesso, i seguenti documenti:

- a) Avviso pubblico;
- b) offerte presentati in sede di procedura ad evidenza pubblica;
- c) polizze assicurative sopra richiamate.
- d) (altro)-----.