



### REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELLE STRUTTURE TURISTICHE COMUNALI

#### Art.1 – STRUTTURE

1. Il presente regolamento disciplina la gestione delle strutture di interesse turistico di proprietà comunale denominate “Bar Parco Pubblico Il Bastione”, “Bar Parco Archeologico E. Fiumi”, “Camping Le Balze”, “Impianto natatorio di Fontecorrenti”, nonché quelle che, in prosieguo di tempo, potranno essere realizzate dall’Amministrazione Comunale.

#### Art.2 – MODALITA’ DI GESTIONE

1. L’Amministrazione Comunale provvede alla gestione delle strutture oggetto del presente regolamento in una delle forme in materia previste dal vigente ordinamento degli enti locali.

#### Art.3 – AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE

1. La concessione a terzi della gestione delle strutture ricreative avrà luogo mediante stipula di apposita convenzione, 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 essere di condizioni morali, finanziarie, tecniche e professionali tali da assicurare la migliore gestione.

#### 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. La deliberazione a contrarre stabilirà la durata della concessione, il canone a base d’asta e le condizioni particolare che l’Amministrazione intende prevedere per assicurare la continuità dei servizi.
3. Nel caso si intenda procedere ad un’unica gara per l’affidamento di tutte le gestioni, la deliberazione a contrarre stabilirà se siano ammessi anche affidamenti separati per le singole strutture od un unico affidamento in blocco ad un medesimo soggetto.
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 figureranno comunque:
  - a) la maggiorazione percentuale del canone a base d’asta;
  - b) l’impegno per la continuità delle gestioni anche oltre la stagione turistica;
  - c) il programma degli investimenti finalizzati a rendere più funzionali le strutture.

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

1. Gli aspiranti all'aggiudicazione dovranno versare alla Tesoreria comunale, a titolo di deposito provvisorio, una somma a garanzia della stipulazione stabilita dall'Amministrazione comunale. Tale deposito verrà immediatamente restituito ai concorrenti non aggiudicatari.
2. Nei confronti dell'aggiudicatario il suddetto deposito resta vincolato fino alla stipula della convenzione ed allo stesso saranno imputate le spese contrattuali, nonché quelle eventuali per la ripetizione del procedimento concorsuale ove l'aggiudicatario 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 il concessionario dovrà depositare presso la Tesoreria comunale la cauzione stabilita nella misura di due annualità del canone o prestare idonea fideiussione bancaria di pari importo.
4. Nel caso di polizza fideiussoria la stessa dovrà contenere l'espressa menzione che l'incameramento da parte dell'Amministrazione a titolo risarcitorio lascia salva ed impregiudicata ogni altra azione e dovrà essere espressamente esclusa la preventiva escussione del debitore principale.
5. La restituzione della cauzione all'avente diritto o l'autorizzazione allo svincolo della fideiussione potrà avvenire solo quando siano stati pienamente regolarizzati i rapporti tra i contraenti e non esitano danni o cause di danni possibili per i quali il concessionario debba rispondere.
6. L'Amministrazione comunale ha diritto di valersi della cauzione per il reintegro dei suoi crediti senza bisogno di diffida o procedimento giudiziario.

### **Art.6 – CONTROVERSIE**

1. Per ogni controversia è competente il Foro di Pisa ed è escluso il deferimento ad arbitri.

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

1. I beni immobili, i mobili, gli arredi e le attrezzature di proprietà del Comune in dotazione alle strutture vengono date in consegna al concessionario mediante apposito verbale debitamente controfirmato dalle parti.
2. Al termine della concessione essi dovranno essere restituiti nello stato risultante all'atto della consegna, salvo il normale deperimento di uso. Per le perdite e per i deterioramenti imputabili alla gestione è previsto l'indennizzo a favore del Comune.
3. Il concessionario è tenuto inoltre al reintegro dei beni mobili che, per effetto del loro deterioramento, non risultassero più idonei di ulteriore utilizzazione.
4. E' facoltà dell'Amministrazione comunale cedere al concessionario detti beni mobili al prezzo stabilito da un tecnico di propria fiducia. In tale caso, per motivi di trasparenza, la consistenza dei beni ed il loro prezzo debbono essere resi noti in sede di procedura di aggiudicazione.

### **Art.8 – 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 un canone annuo nella misura del prezzo di aggiudicazione dell'appalto o, per il caso di trattativa privata, del prezzo stabilito dall'Amministrazione comunale.
2. 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 ovvero per adeguare il canone all'andamento del costo della vita secondo i criteri previsti per la locazione degli immobili.

3. La richiesta di revisione dovrà essere partecipata alla controparte mediante notificazione almeno tre mesi prima della scadenza dell'anno.

### **Art.9 – 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;
  - d) curare a proprie spese la manutenzione e la pulizia dei locali, delle pertinenze, delle aree, delle piantagioni e delle attrezzature delle strutture e mantenere le strutture in condizioni di 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 sicurezza ed agibilità e provvedere agli acquisti delle attrezzature non facenti parte della dotazione iniziale del servizio, previa comunicazione all'Amministrazione comunale;
  - f) assicurare, a propria cura e spese, i beni mobili e immobili in uso contro l'incendio, il furto, il danneggiamento per qualsiasi causa e la responsabilità civile; il massimale della suddetta polizza è indicato in € 2.500.000,00 (euro due milioni e cinquecentomila) unico ed il comune dovrà essere considerato terzo garantito ai fini della polizza di responsabilità civile;
  - g) 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;
  - h) 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;
  - i) 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;
  - j) 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 del canone;
  - k) praticare agli utenti le tariffe concordate e approvate dall'Amministrazione comunale che dovranno essere in linea con quelle praticate da strutture simili;
  - l) tenere esposte in modo ben visibile al pubblico le tariffe anzidette e l'avvertenza che eventuali reclami potranno essere indirizzati al gestore e successivamente, ove non si abbia ottenuto soddisfazione, al Sindaco ed al Presidente della Commissione di Vigilanza;
  - m) munirsi preventivamente di tutte le autorizzazioni previste dalle leggi vigenti per l'esercizio delle attività effettuate nelle strutture;
  - n) garantire l'apertura ed il funzionamento delle strutture secondo il seguente calendario minimo:

Bar Parco Pubblico Il Bastione	1 maggio – 30 settembre;
Bar Parco Archeologico E. Fiumi	15 marzo – 30 ottobre;
Camping Le Balze	1 maggio – 30 settembre;
Ostello della Gioventù	1 marzo – 30 ottobre.

E' facoltà del gestore prolungare l'apertura oltre il periodo minimo, mentre l'apertura per periodi inferiori deve essere autorizzata dall'Amministrazione per comprovati motivi tecnici, meteorologici, ecc.;

- o) presentare, a richiesta dell'Amministrazione comunale, la documentazione atta a dimostrare il regolare andamento della gestione quale ad esempio la prova dei pagamenti effettuati per i beni e servizi acquisiti, delle retribuzioni corrisposte e dei relativi contributi sociali ed assicurativi versati;
3. Il concessionario è tenuto inoltre a porre le strutture a disposizione del Comune o di enti, organizzazioni ed associazioni da esso indicati per l'effettuazione di manifestazioni e spettacoli, fino ad un massimo di tre, rientranti nella programmazione annuale da effettuarsi entro il 30 aprile di ogni anno, prevedendo in tali casi il pagamento da parte dell'utente delle spese sostenute dal gestore per tali manifestazioni, ivi incluse quelle di personale. Nel caso di ulteriori istanze di organismi non aventi finalità di lucro, le strutture verranno messe a disposizione dei richiedenti secondo la priorità derivante dall'ordine cronologico di presentazione delle richieste e il concessionario addebiterà un canone di uso giornaliero identico per tutti nella misura concordata annualmente con l'Amministrazione comunale.
4. Il comma 3 non si applica per il Camping "Le Balze".

#### **Art.10 – SUBENTRO AL PRECEDENTE GESTORE**

1. L'Amministrazione comunale, in sede di individuazione delle modalità di scelta del nuovo concessionario subentrante, dovrà stabilire i criteri di valutazione in favore dei candidati che si impegnano a favorire prioritariamente l'inserimento lavorativo del personale già in forza nelle strutture da almeno sei mesi la cui professionalità corrisponda alle esigenze della nuova gestione.
2. Limitatamente al Campeggio ed al "Bar Parco Pubblico Il Bastione", il concessionario subentrante, qualora abbia necessità di assumere nella propria azienda nuovo personale necessario per la gestione della struttura, dovrà ricorrere prioritariamente al personale impiegato dal precedente gestore nella stessa struttura, per almeno sei mesi, la cui professionalità corrisponda alle esigenze della nuova gestione. E' fatto comunque salvo il rispetto della vigente normativa in materia di collocamento.
3. La determinazione del trattamento economico del predetto personale è demandata, nel rispetto dei contratti collettivi nazionali e locali di lavoro, alla contrattazione con le organizzazioni sindacali di categoria e le rappresentanze sindacali aziendali.

#### **Art.11 – PENALITA'**

1. Per gli inadempimenti alle obbligazioni contrattuali da parte del gestore, i singoli capitoli prevederanno specifiche e congrue penalità.
2. Le infrazioni vengono contestate al concessionario il quale ha facoltà di presentare eventuali giustificazioni o scritti difensivi entro 15 giorni dalla notificazione della contestazione.
3. Nel caso di ritardi nel pagamento del canone inferiori a sei mesi dalla scadenza l'Amministrazione procede all'applicazione degli interessi legali di mora.

#### **Art.12 – CESSAZIONE ANTICIPATA DEL RAPPORTO DI CONCESSIONE**

1. La concessione può cessare anticipatamente per recesso del concessionario, per risoluzione del contratto ai sensi del capo XIV del C.C. o per revoca della concessione.
2. Il concessionario può richiedere, con comunicazione motivata da notificare entro il 30 agosto di ciascun anno, il recesso anticipato dal contratto con decorrenza del 1 gennaio dell'anno successivo.
3. L'Amministrazione comunale 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. Tra l'Amministrazione ed il concessionario uscente possono comunque essere concordati, in relazione alle necessità contingenti, i tempi e le modalità di cessazione del rapporto.
- 4 bis. In caso di recesso del concessionario, lo stesso perde il diritto al riscatto degli investimenti.
5. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di procedere alla revoca della concessione nei seguenti casi:
  - a) mancato pagamento del canone protratto oltre sei mesi (articolo 8);
  - b) mancata attuazione degli investimenti nei tempi e nei modi previsti dal rapporto di concessione, nonché di altri obblighi assunti in sede di gara di aggiudicazione e costituenti elemento di valutazione dell'offerta economica;
  - c) violazione degli obblighi di cui alle lettere b), c), f), g), h) ed m) dell'articolo 9, comma 2;
  - d) per gravi motivi di ordine igienico o morale;
  - e) per condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre le attività proprie delle gestioni delle strutture ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici e dall'impiego pubblico;
  - f) per fallimento del concessionario, salva la possibilità di esercizio provvisorio sotto la responsabilità del curatore;
  - g) per scioglimento della società concessionaria;
  - h) per morte o grave impedimento o invalidità permanente del concessionario tale da impedire la regolare gestione delle strutture.
6. Nei casi di cui alle lettere a), b) e c) del comma precedente l'Amministrazione comunale si riserva unilateralmente e a suo insindacabile giudizio di non revocare la concessione e di comminare, in alternativa, una sanzione pecuniaria compresa tra un minimo del 10 per cento ed un massimo del 100 per cento del canone annuo.
7. La revoca viene disposta dall'Amministrazione comunale ed avrà effetto trascorsi due mesi dalla notifica al concessionario. Entro tale scadenza le strutture, liberate dalle cose del concessionario e totalmente disponibili, dovranno essere restituite al Comune.
8. La revoca comporta l'incameramento da parte dell'Amministrazione comunale della cauzione prestata a garanzia dell'adempimento contrattuale, salva ed impregiudicate ogni altra azione a tutela e salvaguardia dei diritti dell'Amministrazione stessa.
9. Nel caso di cui alla lettera h) la revoca avviene solo ove ostino ragioni oggettive al subentro degli eredi legittimi o dei familiari dell'impedito od invalido. Ove la concessione sia intestata due o più persone l'Amministrazione potrà considerare valida la concessione nei confronti degli altri soggetti concessionari in vita, senza assumere per tale caso alcun rapporto di obbligazione con gli eredi del "de cuius", fatte salve le ragioni di questi ultimi nei confronti dei concessionari anzidetti.
10. In caso di revoca, gli eredi del concessionario defunto o invalido o impedito hanno diritto all'indennizzo per le migliorie immobiliari di cui all'articolo 14, alla restituzione del rateo del canone pagato e non maturato e della cauzione dopo che l'Amministrazione comunale sarà soddisfatta di ogni suo credito.

### **Art.13 – CONTROLLO E VIGILANZA**

1. L'Amministrazione comunale esercita la vigilanza ed il controllo sulla gestione delle strutture a mezzo di una Commissione di Vigilanza nominata dal Consiglio Comunale e composta dal Presidente (delegato dal Sindaco) e quattro consiglieri, di cui due di minoranza. La Commissione si avvale di un segretario, nella persona di un dipendente comunale messo a disposizione dall'unità organizzativa del Comune cui è ricondotta la responsabilità del servizio, e di esperti degli uffici comunali, senza diritto di voto, aventi compiti di supporto tecnico.

2. Il concessionario dovrà prestare la più ampia collaborazione ai componenti la Commissione per l'espletamento del loro mandato, permettendo l'accesso alle strutture ed esibendo i documenti e gli atti necessari alla verifica.
3. La Commissione inoltra al Sindaco, per le eventuali determinazioni dell'Amministrazione comunale, le proprie proposte ed i propri rilievi.

#### **Art.14 – MIGLIORIE**

1. Il concessionario ha la facoltà di effettuare, a proprie spese e senza diritto di rimborso, migliorie, ampliamenti, adattamenti e completamenti immobiliari sulla base di regolari progetti da sottoporsi a preventiva approvazione dell'Amministrazione comunale.
2. Detti interventi saranno regolamentati mediante stipula di apposita convenzione tra le parti. Detta convenzione potrà prevedere, per il caso che l'investimento immobiliare non risulti, alla scadenza della concessione o in caso di risoluzione anticipata del contratto, ancora adeguatamente ammortizzato dai proventi della gestione, le modalità del riconoscimento delle spese idoneamente documentate.
3. Analogo riconoscimento è possibile per gli interventi di cui all'articolo 9, comma 2, lettera e).
- 3 bis. È in ogni caso esclusa la possibilità di riscatto al termine della concessione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
4. L'Amministrazione comunale ha il potere di effettuare, mediante personale tecnico proprio o di propria fiducia, i controlli che ritenga opportuni per la tutela dell'integrità del proprio patrimonio, durante l'esecuzione dei lavori.
5. E' facoltà dell'Amministrazione comunale prevedere, nel bando per l'affidamento per il successivo periodo, che i ratei di cui ai precedenti commi vengano posti a carico del concessionario subentrante.
6. Al termine della concessione i beni mobili acquistati dal concessionario che non debbano essere destinati a reintegrare quelli di proprietà comunale risultati, a causa del loro deperimento, non più idonei di ulteriore utilizzazione, rimangono di sua proprietà. Sarà tuttavia in sua facoltà di cedere al concessionario subentrante i beni anzidetti suscettibili di ulteriore idoneo uso, al prezzo concordato tra le parti.