



# COMUNE DI NORMA

Città d'Arte e Turistica

Provincia di Latina

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE - SETTORE 4 - SERVIZI TURISTICI  
NR. XXX DEL 29/04/2021 | RESPONSABILE: BIANCONI LUCIA

## **- CAPITOLATO SPECIALE - PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEL LOCALE PER LA GESTIONE DELLA WELCOME AREA**

### **PARTE PRIMA Norme generali**

#### **ART. 1 (Oggetto dell'appalto)**

L' affidamento ha per oggetto la “ *CONCESSIONE DEI LOCALI E DELL'AREA ESTERNA PER LA GESTIONE DELLA WELCOME AREA* ” la predetta Welcome Area – è sita in Norma, via Circonvalazione Antica Norba.

Il Comune ha realizzato un immobile all'interno di proprietà comunale, ove è collocata la Welcome Area, all'interno della quale potranno essere allestiti spazi da destinare a vendita di prodotti tipici locali dell' Area dei Monti Lepini, inclusa eventuale attività di somministrazione di cibo e bevande (previo adeguamento dei locali a cura e spese a carico dell'aggiudicatario ed ottenimento delle necessarie autorizzazioni), con possibilità di degustazione dei prodotti stessi, nonché come punto di informazione ed accoglienza turistica;

La Welcome Area si dovrà autosostenere economicamente, pagare le proprie utenze e corrispondere al Comune di Norma il canone di locazione. L'attività di vendita di prodotti tipici locali e possibilità di loro degustazione, dovranno essere connesse alla finalità principale della struttura come punto di informazione, accoglienza e promozione turistica del territorio.

Il progetto di gestione della “Welcome Area” dovrà integrarsi con i principi individuati dal programma di gestione della stessa con particolare riferimento agli orari di apertura e alla possibilità di fornire un servizio di orientamento ed informazione turistica, storica, artistica ed ambientale relativamente a tutto il territorio del Comune di Norma. È consentito l'esercizio di attività di somministrazione di cibo e bevande, previo adeguamento dei locali a cura e spese a carico dell'aggiudicatario ed ottenimento delle necessarie autorizzazioni. Dovrà essere garantito il servizio di manutenzione straordinaria dell'immobile oggetto del presente bando; inoltre dovrà essere garantita la manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso immobiliare e della parte di area verde corrispondente alla planimetria allegata.

In particolare la gestione comprende:

- Accoglienza, informazione.
- Vendita di souvenir.
- Attività di promozione culturale e attività di promozione del territorio in sinergia e in coordinamento con l'amministrazione comunale e con la Direzione Scientifica del parco Archeologico.
- Servizi di caffetteria e ristoro.
- Pulizia e raccolta rifiuti dell'area date in concessione.
- Cura e manutenzione ordinaria dell'area con interventi di riqualificazione secondo criteri che favoriscano al massimo il rispetto ambientale.
- Organizzazione di eventi e momenti di aggregazione sociale.
- Parcheggio a pagamento le cui tariffe dovranno essere approvate dall'Amministrazione comunale



# COMUNE DI NORMA

Città d'Arte e Turistica

Provincia di Latina

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE - SETTORE 4 - SERVIZI TURISTICI  
NR. XXX DEL 29/04/2021 | RESPONSABILE: BIANCONI LUCIA

Possibilità per l'affidatario/concessionario di esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, fermo restando il possesso dei requisiti di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010e ss.mm.ii., e previo rilascio dell'autorizzazione ad opera del competente Ufficio Attività Produttive del Comune di Norma.

## **ART. 2 (Identificazione del complesso dei beni)**

*I beni ceduti in concessione sono composti dai locali siti nell'immobile distinto in catasto al foglio 18, mappale n° 126 e dalla relativa area di pertinenza, così come individuata nell'allegata relazione tecnica. L'immobile che ospita i locali con relative stigliature da verificarsi in sede di sopralluogo, l'area di pertinenza antistante l'immobile di mq. 80 circa dovranno essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria e guardiania, come previsto dall'art. 2 del bando di gara.*

## **ART. 3 (Durata)**

La durata della concessione è stabilita in anni 6 (sei), a decorrere dalla stipula del contratto, ed è prorogabile, alla scadenza, per un ulteriori anni 6, previa approvazione da parte dell'Amministrazione. E' consentita motivata disdetta dall'una o dall'altra parte che dovrà essere comunicata, nelle forme di rito, tre mesi prima della scadenza contrattuale. E' consentito al concedente il recesso unilaterale per giusta causa con un preavviso all'altra parte di almeno 3 (tre) mesi.

## **ART. 4 (Canone di concessione)**

Il canone base annuo di affitto viene determinato secondo la migliore offerta a partire da una base d'asta di € 3.600,00 (oltre i.v.a.) per ogni anno, da corrispondersi, in un'unica rata, con versamento della somma presso la Tesoreria comunale per cassa o tramite bonifico bancario entro il 30 giugno di ogni anno. Il gestore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone con la previsione che anche il mancato pagamento di una sola rata entro i trenta giorni successivi alla scadenza produrrà la risoluzione automatica del contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c. Il gestore non potrà far valere alcuna eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute sempre che il Comune di Norma non voglia avvalersi della facoltà di risoluzione sopra indicata, con la facoltà di trattenere i canoni tardivamente versati a titolo di risarcimento per eventuali danni materiali e immateriali.

## **ART. 5 (Vincoli - Garanzie)**

I locali vengono ceduti in concessione liberi da impegni e passività di qualsiasi natura e specie, dirette e/o indirette, e come tali essere restituiti alla cessazione, per qualsiasi motivo, del contratto.



# COMUNE DI NORMA

Città d'Arte e Turistica

Provincia di Latina

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE - SETTORE 4 - SERVIZI TURISTICI  
NR. XXX DEL 29/04/2021 | RESPONSABILE: BIANCONI LUCIA

I locali vengono consegnati in regola con le normative edilizie vigenti in particolare con la destinazione d'uso.

## **ART. 6 (Utenze)**

Contestualmente alla firma del contratto verranno trasferite al concessionario tutte le utenze relative all'immobile oggetto del contratto di concessione. L'attivazione delle utenze mancanti sono a cura e spese del concessionario e dovrà essere trasferita al Comune al termine del contratto, insieme con le altre utenze.

## **ART. 7 (Autorizzazioni di commercio)**

Le autorizzazioni relative all'attività del punto vendita, che non sono trasferibili, sono a carico del concessionario sul quale inoltre graveranno tutti gli oneri finanziari conseguenti al loro esercizio ed al rispetto delle norme igienico-sanitarie e di settore.

## **ART. 8 (Subaffitto)**

Per tutte le attività e servizi, previa autorizzazione dell'Amministrazione e nel rispetto della normativa vigente, il Concessionario potrà avvalersi della collaborazione di enti o organizzazioni terze.

Non è consentita la sub concessione totale.

In caso di sub concessione parziale è necessaria la preventiva autorizzazione del Comune.

La violazione di tale divieto comporterà l'immediata decadenza del contratto e l'incameramento nelle casse comunali di un deposito cauzionale pari al 10% del canone annuale, senza pregiudizio di ogni altra ragione od azione verso la concessionaria medesima.

## **ART. 9 (Obbligazioni)**

Nella gestione dei locali, e per contraddistinguerla, il concessionario dovrà utilizzare esclusivamente la denominazione "Welcome Area – Norma" accompagnata dalla specifica "Prodotti tipici, Informazione turistica".

Il concessionario inoltre si obbliga a:

realizzare a propria cura e spese gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al punto 5.3 della Relazione di stima allegata, propedeutici all'apertura dell'esercizio e a quelli indicati nella propria proposta gestionale, secondo le indicazioni ed il controllo tecnico del personale dell'Ufficio Tecnico Comunale;

1. dotarsi di idoneo titolo edilizio in relazione ai lavori di cui al punto 1 qualora necessario;
2. condurre i locali oggetto del contratto secondo la diligenza del buon padre di famiglia;
3. osservare ogni prescrizione di legge regolante le attività svolte nell'azienda, attenendosi ad ogni provvedimento di qualsiasi autorità;



# COMUNE DI NORMA

Città d'Arte e Turistica

Provincia di Latina

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE - SETTORE 4 - SERVIZI TURISTICI  
NR. XXX DEL 29/04/2021 RESPONSABILE: BIANCONI LUCIA

fare tutto quanto necessario per mantenere la piena validità di tutti i permessi, licenze, contratti, autorizzazioni, ecc. eventualmente presenti ad oggi sull'immobile oggetto della concessione in modo tale da consentire, alla cessazione per qualsiasi motivo del contratto, la re-intestazione al nuovo affittuario, ovvero al Comune di Norma

4. non intervenire, senza preventiva autorizzazione del Comune, su apparecchiature o dispositivi collaudati o messi a norma antinfortunistica. Eventuali interventi sugli stessi per adeguarli a norme successive saranno a carico del concessionario previo accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Norma e suo consenso scritto. Comunque dette migliorie rimarranno a favore del Comune senza dar luogo a compenso alcuno alla fine del contratto;
5. Acquisire preventivo assenso ed autorizzazione degli Uffici competenti per l'eventuale allestimento dell'area di pertinenza. In difetto dovrà rimuovere quanto installato a richiesta dell'Amministrazione
6. provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni concessi in concessione come identificati all'articolo 2, nonché a tutti gli adeguamenti tecnologici previsti da leggi o disposizioni in materia che si rendessero necessari per il suo utilizzo e la conduzione dell'azienda;
7. provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi, attrezzature, mobili e comunque di ogni bene mobile in modo da riconsegnarlo al termine della concessione nella stessa qualità e perfettamente funzionanti; provvedere, inoltre, alla pulizia giornaliera dell'area di pertinenza;
8. ripristinare immediatamente eventuali danni provocati al patrimonio immobiliare e mobiliare del Comune di Norma;
9. affiggere la cartellonistica riportante la denominazione dell'attività, concordando con gli uffici comunali collocazione, forma, dimensioni e colori dei supporti da utilizzare;
10. far usare correttamente dal proprio personale gli impianti e le attrezzature consegnati anche in relazione al rispetto delle vigenti norme antinfortunistiche. Per le operazioni suddette dovrà nominare un responsabile professionalmente qualificato il cui nominativo dovrà essere comunicato per iscritto prima dell'inizio dell'esercizio;
11. predisporre e affiggere cartelli che illustrino le principali norme di prevenzione ed infortunistica all'interno dei locali e redigere nel termine di trenta giorni dalla firma del contratto la relazione sulla valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute durante il lavoro a norma del D.Lgs 81/2008;
12. predisporre contestualmente all'inizio dell'attività di gestione della Welcome Area il piano di controllo concernente l'igiene dei prodotti alimentari in conformità alle norme previste dal D.Lgs.155/97;
13. garantire l'apertura della Welcome Area durante l'intera settimana, con il rispetto di un turno di riposo da concordare insieme al Comune, nonché la custodia delle aree pertinenziali;
14. rispettare la proposta di gestione aziendale presentata in sede di procedura di Bando di gara che, avendo dato luogo ad attribuzione di punteggio, verrà sottoposta a verifica annuale da parte del Comune di Norma entro il termine di ogni anno di concessione;
15. avviare l'attività di gestione della Welcome Area e del servizio di orientamento ed informazione turistica nei locali oggetto d'affitto entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del contratto;
16. partecipare, con il numero di soggetti indicati nella proposta gestionale, ai corsi obbligatori di



# COMUNE DI NORMA

Città d'Arte e Turistica

Provincia di Latina

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE - SETTORE 4 - SERVIZI TURISTICI  
NR. XXX DEL 29/04/2021 RESPONSABILE: BIANCONI LUCIA

formazione per l'orientamento turistico, storico ed artistico che saranno organizzati dal Comune, Provincia o Regione;

17. richiedere preventiva autorizzazione per l'utilizzo di aree esterne diverse da quelle concesse in concessione ed a versare il relativo pagamento di occupazione del suolo pubblico;
18. non utilizzare i beni oggetto del contratto in maniera difforme al loro scopo o per attività non attinenti quella di somministrazione di alimenti e bevande e wine bar e quelle previste all'interno della proposta di gestione aziendale.

## **ART. 10 (Clausola risolutiva espressa)**

Il contratto si ritiene risolto ex articolo 1456 c.c. a semplice richiesta del Comune di Norma in caso di inadempimenti anche ad una sola delle seguenti obbligazioni:

- mancato rispetto anche di una sola delle obbligazioni previste dall'articolo 9;
- cattiva conduzione della Welcome Area tale da procurare perdita di immagine allo stesso o al Comune;
- violazioni ripetute delle norme igienico-sanitarie riferite ai locali, agli alimenti e alla sicurezza e/o alla quiete pubblica;
- interruzione immotivata dell'attività;
- perdita dei requisiti soggettivi per mantenere la titolarità delle autorizzazioni;
- mancata applicazione dei contratti collettivi di lavoro e inosservanza delle leggi in materia previdenziale ed assicurativa a favore del personale dipendente;
- cessione della attività a terzi o subaffitto dei locali o delle aree di pertinenza;
- mancato pagamento del canone (art. 4). o del suolo pubblico.

## **ART. 11 (Penale)**

La risoluzione *ipso iure* del contratto conseguita in applicazione del disposto di cui all'articolo 10 che precede, comporterà a carico del concessionario (ed il corrispondente diritto del Comune di NORMA ad esigerlo) il pagamento di una penale pari al doppio del canone annuale, fatti salvi i maggiori danni subiti dal Comune. In caso di risoluzione il concessionario dovrà interrompere l'attività e riconsegnare gli immobili e le attrezzature entro 30 giorni dalla richiesta del Comune. Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna al Comune, in seguito alla risoluzione, per qualsiasi motivo o causa o scadenza del contratto, il concessionario pagherà al Comune, ai sensi dell'articolo 1382 e ss. c.c., la penale di € 200,00 (euro cinquecento/00), fatti salvi tuttavia i maggiori danni derivanti dal ritardo.

## **ART. 12 (Assicurazioni)**



# COMUNE DI NORMA

Città d'Arte e Turistica

Provincia di Latina

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE - SETTORE 4 - SERVIZI TURISTICI  
NR. XXX DEL 29/04/2021 | RESPONSABILE: BIANCONI LUCIA

Il concessionario prima dell'inizio dell'attività dovrà aver stipulato le seguenti polizze di assicurazione:

- polizza globale fabbricati limitatamente al rischio d'affittanza e per ricorso a terzi, precisando che il valore di ricostruzione a nuovo, al netto del valore dell'area di sedime, dei beni concessi in affitto è pari ad € 250.000,00 e che il massimale per ricorso a terzi non dovrà essere inferiore al valore dell'immobile di € 250.000,00.
- polizza di responsabilità civile verso terzi il cui massimale non dovrà essere inferiore ad €.250.000,00.

La mancata stipula della polizza come sopra individuata nei termini sopra indicata produrrà la decadenza dall'aggiudicazione.

Le polizze di cui sopra dovranno essere indicizzate e il concessionario dovrà fornirne copia, unitamente alle quietanze, al concedente prima della stipula del contratto.

## **ART. 13 (Domicilio delle parti)**

Per l'esecuzione del contratto, come per qualsiasi giudizio, anche di risoluzione, ed a tutti gli effetti di legge, le parti eleggeranno domicilio, il concessionario, presso la sede legale, mentre il Comune di Norma presso la civica residenza, sottoponendosi comunque alla competenza del Foro di Latina.

## **ART. 14 (Controversie)**

Tutte le controversie che dovessero sorgere in merito al presente contratto ed alla gestione della Welcome Area e che non sia possibile definire nel termine massimo di 60 (sessanta) giorni, saranno deferite alla competenza esclusiva del Foro di Latina

## **ART. 15 (Spese)**

Tutte le eventuali, ulteriori spese, tasse e diritti inerenti e conseguenti alla stipula e registrazione del contratto saranno a carico del concessionario.

Norma 29/04/2021

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Turismo  
Dott.ssa Lucia Bianconi**