



## Ente Parco dei Nebrodi

### **PUBBLICO INCANTO PER LA LOCAZIONE DELLA STRUTTURA DENOMINATA EX ACLI, SITA IN LOCALITÀ MUTO DEL COMUNE DI SAN FRATELLO**

#### **BANDO DI GARA**

##### **1. Ente proprietario**

Ente Parco dei Nebrodi, contrada Pietragrossa, s.s. 113, km. 14,650 - 98072 Caronia (Me); telefono 0921.333015; fax 0921.335794; c.f. 95004770830; www.parcodeinebrodi.it; info@parcodeinebrodi.it; info@pecparcodeinebrodi.it.

##### **2. Procedura di aggiudicazione**

Asta pubblica con il sistema delle offerte segrete in aumento sul canone base annuale di locazione di € 30.000,00 (trentamila).

##### **3. Natura dell'appalto**

Locazione della struttura denominata ex ACLI.

##### **4. Oggetto della locazione e descrizione della struttura**

Il presente appalto ha per oggetto la locazione della struttura ex ACLI, sita in località Muto del comune di San Fratello, da adibire a struttura ricettiva e sede di formazione residenziale, come identificata nel capitolato speciale di appalto.

Oggetto della locazione è la struttura ex ACLI, sita in località Muto del comune di San Fratello così censita al catasto:

**Fabbricato:** mq. 1.030 su 2 elevazioni - N.C.T. Comune di San Fratello foglio 58, particella 20, categoria D/2

**Terreno:** N.C.T. Comune di San Fratello foglio 58, particella 20, ha 1.31.80.

Dati di consistenza del bene: la descrizione della struttura, della attrezzatura e dei beni strumentali è contenuta nell'allegato A.

Giusta perizia redatta dall'Ufficio Tecnico dell'Ente parco in data 22.2.2013 ed aggiornata in data 23.03.2015, sono ritenuti necessari degli specifici interventi sull'immobile al fine di evitare infiltrazioni di acqua piovana, che sono causa di insalubrità di alcuni ambienti; il costo per l'esecuzione di tali lavori è calcolato in complessivi € 22.119,16, IVA compresa; i lavori dovranno essere eseguiti dal concessionario, sotto la supervisione dell'Ufficio Tecnico dell'Ente parco; l'importo di € 22.119,16 sarà decurtato dal canone relativo alla prima annualità della concessione.

##### **5. Ammontare del canone e durata della concessione**

Il canone annuo fisso da corrispondere all'Ente Parco per la locazione della struttura e delle sue attrezzature e beni strumentali è fissato come base d'asta in € 30.000,00 (trentamila) soggetto ad unico rialzo percentuale ed adeguato, dal secondo anno di esercizio, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati verificatasi negli ultimi tre anni e prendendosi a base, negli anni successivi, l'importo così rivalutato.

Durata della locazione: anni nove dalla data di stipula del contratto locatorio.

Modalità di pagamento: la somma annuale del canone, determinato con l'aumento percentuale offerto dall'aggiudicatario, dovrà essere pagata in rate semestrali anticipate.

## **6. Riferimenti normativi**

Normativa vigente in materia ed, in particolare, la Legge 27 luglio 1978, n. 392.

## **7. Documentazione di riferimento**

La descrizione della struttura, i suoi arredamenti, attrezzature e strumenti operativi sono riportati nell'allegato A. I contenuti essenziali della locazione oggetto di appalto e le modalità di affidamento sono definiti nel capitolato speciale di appalto, oltre che nel presente bando di gara.

## **8. Forme di garanzia richieste**

Cauzione provvisoria di € 5.400,00, pari al 2% dell'importo dei canoni annui (canone annuo posto a base d'asta x anni di locazione).

La cauzione può essere costituita in contanti mediante deposito presso la Tesoreria del Parco, oppure può essere costituita mediante fidejussione bancaria od assicurativa. In ogni caso deve essere presentato, a pena di esclusione, l'impegno di un garante a rilasciare la cauzione definitiva qualora l'offerente risultasse aggiudicatario. La cauzione deve avere validità di almeno 180 giorni dalla data di scadenza del presente bando, e deve prevedere obbligatoriamente, pena l'esclusione dalla gara, la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. Ai non aggiudicatari la cauzione verrà restituita successivamente al provvedimento di approvazione degli atti della gara.

L'aggiudicatario dovrà fornire, prima della stipula del contratto, a garanzia della corretta conduzione della locazione, una polizza fideiussoria o assicurativa di importo pari al 10% dell'importo offerto per tutta la durata della locazione. Detta cauzione resterà vincolata per intero e per tutta la durata del contratto e sarà svincolata solo dopo l'approvazione del verbale di restituzione della struttura e delle sue attrezzature e beni strumentali nel numero e nello stato della loro consegna.

## **9. Soggetti ammessi**

Sono ammessi alla gara soggetti residenti in un paese dell'Unione Europea iscritte alla Camera di Commercio o ad istituzioni equivalenti del paese di appartenenza, per l'esercizio dell'attività di gestione di campeggi, villaggi turistici, parchi vacanza, alberghi, residenze turistico - alberghiere da almeno 12 (dodici) mesi alla data di pubblicazione del presente bando.

Sono ammessi a partecipare alla gara:

- le ditte individuali;
- le società commerciali;
- le cooperative;
- i consorzi;
- i raggruppamenti temporanei di imprese.

Possono partecipare alla procedura di gara soggetti singoli o consorziati o associati in raggruppamenti temporanei, o che dichiarino di volersi associare, società operanti nello specifico settore oggetto dell'appalto ed in possesso delle condizioni e dei requisiti minimi previsti dal presente bando di gara; sono esclusi dalla partecipazione i soggetti che abbiano, comunque, in corso procedimenti di contenzioso con l'Ente parco.

E' vietata alla medesima impresa, ivi comprese le cooperative, la partecipazione contestuale alla presente procedura in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio.

La violazione del divieto suindicato comporta l'esclusione di tutti i concorrenti che risultano partecipare in violazione del divieto medesimo.

Il concorrente deve possedere i requisiti di cui agli artt. 38, 39 del D.lgs. n. 163/06 e s.m.i., art. 32 quater del Codice Penale, art. 17 della Legge n. 68/99, art. 9, comma 2 del D.lgs. n. 231/01 o legislazione equivalente.

## **10. Presentazione delle offerte**

La domanda di partecipazione e l'intera documentazione dell'offerta, redatte in lingua italiana, dovranno essere consegnate con ogni mezzo entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 11 maggio 2015, in plico sigillato, firmato sui lembi di chiusura dal legale rappresentante, al seguente indirizzo: Ente Parco dei Nebrodi, piazza Duomo (palazzo Gentile) – 98076 S. Agata Militello.

Tutta la documentazione, prevista nel presente bando di gara, dovrà essere contenuta in un plico, su cui dovrà essere apposta la dicitura: "*Pubblico incanto per affidamento in locazione della struttura ex ACLI*".

Non verrà tenuto conto delle offerte che perverranno oltre i termini stabiliti, restando esonerato l'Ente appaltante da ogni responsabilità per gli eventuali ritardi di recapito per mezzo di terzi o per consegna ad indirizzo diverso da quello indicato nel presente bando.

Trascorso il termine fissato non sarà riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerte precedenti.

Non sono ammesse offerte parziali, offerte in forma condizionata o offerte in diminuzione dell'importo indicato.

I concorrenti non possono presentare documenti mancanti nemmeno all'inizio della gara prima della apertura delle offerte. La documentazione descritta nel seguito dovrà riportare in alto a destra del primo foglio di ogni documento l'indicazione "documento n. \_\_\_" con la quale è stato individuato nel presente bando.

## **11. Contenuto e documenti da presentare**

Il plico di cui sopra dovrà contenere, pena l'esclusione, due buste delle quali la prima (*Busta n. 1*) contenente la documentazione amministrativa richiesta; la seconda (*Busta n. 2*) contenente l'offerta economica. Tutte le buste saranno sigillate con ceralacca e controfirmate sui lembi di chiusura dal Concorrente ovvero, nel caso di raggruppamento di prestatori costituito o costituendo, dal Capogruppo.

### **Busta n. 1 – Documentazione amministrativa**

La busta n. 1 portante esternamente, pena l'esclusione dalla gara, la dicitura "*Busta n. 1 - Documentazione amministrativa per il pubblico incanto per affidamento in locazione della struttura ex Acli*", deve contenere i sotto elencati documenti:

#### **• Documento n. 1/A**

Domanda di partecipazione alla gara, che dovrà riportare i dati anagrafici completi, fiscali, residenza, denominazione, sede sociale oltre a contenere un recapito telefonico e un recapito di posta elettronica del/dei concorrente/i unitamente alla qualificazione giuridica del soggetto firmatario.

La domanda deve essere sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante del concorrente; nel caso di concorrente costituito da associazione temporanea dal mandatario; in caso di associazione non ancora costituita, la domanda deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno la predetta associazione. Alla domanda, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va trasmessa la relativa procura.

Dichiarazione sostitutiva di notorietà resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, e secondo quanto previsto dalle normative vigenti, circa il possesso dei requisiti previsti dal precedente punto 9. e precisamente:

- a) attestati e riporti gli estremi dell'iscrizione alla C.C.I.A.A. – Registro imprese per l'attività oggetto di gara (numero, data, attività, sede della CCIAA);
- b) attestati di possedere i requisiti previsti dall'articolo 38 del codice degli appalti, di possedere la capacità a contrarre con la P.A. e l'assenza di condanne ex art. 32 quater del Codice Penale;
- c) dichiararsi di essere in possesso dei requisiti di idoneità professionale previsti dall'art. 39 del codice dei contratti per le attività da prestare;

- d) attestati di essere in regola con tutti gli adempimenti fiscali, contributivi, assistenziali e previdenziali previsti dalla normativa vigente;
- e) dichiarati di essere in regola con gli obblighi di assunzioni obbligatorie di cui alla legge n. 68/99;
- f) dichiarati che nei propri confronti non sono state emesse sentenze ancorché non definitive relative a reati che precludono la partecipazione alle gare di appalto;
- g) attestati l'assenza di sentenze interdittive ex art. 9, comma 2 D.lgs. n. 231/01 o legislazione equivalente;
- h) indicati i nominativi, le date di nascita e la residenza degli eventuali titolari, soci, direttori tecnici, amministratori muniti di poteri di rappresentanza e soci accomandatari.
- i) elenchi le ditte (denominazione, ragione sociale e sede) rispetto alle quali si trova, ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato; tale dichiarazione deve essere resa anche se negativa;
- j) dichiarati di non avere in corso alcun procedimento di contenzioso con l'Ente parco;
- k) dichiarati di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel bando di gara e nel capitolato speciale d'appalto;
- l) dichiarati di accettare e di attenersi al "Protocollo di legalità" sottoscritto il 12.7.2005 tra il Ministero dell'Interno, l'Autorità di Vigilanza sui LL.PP., la Regione Siciliana, le Prefetture dell'Isola, l'INAIL e l'INPS;
- m) attestati di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta delle condizioni contrattuali e dei relativi oneri, dei servizi da prestare e dei luoghi e tempi della loro esecuzione, nonché degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro;
- n) dichiarati di aver preso conoscenza e di accettare che l'aggiudicazione sarà provvisoria e che diventerà definitiva dopo la positiva verifica dei requisiti dichiarati. Ed inoltre che non avrà nulla a pretendere in caso di esclusione dalla gara e di mancata aggiudicazione.

In caso di concorrente singolo, la dichiarazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto partecipante.

Nel caso di concorrenti costituiti da soggetti associati o da associarsi, la medesima dichiarazione deve essere prodotta o sottoscritta da ciascun concorrente che costituisce o che costituirà l'associazione.

Le dichiarazioni possono essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va trasmessa la relativa procura.

La domanda e la dichiarazione, a pena di esclusione, devono contenere quanto previsto nei precedenti punti.

• **Documento n. 2/A**

Nel caso di raggruppamento temporaneo non ancora costituito, una dichiarazione unica, sottoscritta da tutti i singoli componenti il raggruppamento, secondo quanto previsto dalle normative vigenti, recante il formale impegno alla costituzione, in caso di aggiudicazione della locazione ed ai sensi della normativa vigente, dell'associazione temporanea mediante conferimento di mandato con rappresentanza ad uno di essi qualificato come Capogruppo e con esplicita indicazione del nominativo di tale soggetto mandatario. Nel caso di raggruppamento di prestatori di servizi costituito ai sensi della normativa vigente, copia autenticata dell'atto costitutivo del raggruppamento.

• **Documento n. 3/A**

Cauzione provvisoria di € 5.400,00, pari al 2% dell'importo dei canoni annui (canone annuo posto a base d'asta x anni di locazione) prestata come previsto dal precedente punto 8.

## **Busta n. 2 - Offerta economica**

La busta n. 2 portante esternamente, pena l'esclusione della gara, la dicitura "*Busta n. 2 - Offerta economica per pubblico incanto per affidamento in locazione della struttura ex Acli*", deve contenere il sotto elencato documento:

### **• Documento n. 1/E**

Offerta economica sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante o da suo procuratore. Qualora il concorrente sia una associazione temporanea non ancora costituita la suddetta offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che la costituiranno. In caso che il documento sia sottoscritto da un procuratore va trasmessa la relativa procura.

Tale offerta deve indicare il rialzo percentuale offerto, sull'importo a base d'asta, ed espresso in cifre ed in lettere. Nel caso di discordanza tra il rialzo percentuale offerto espresso in cifre e indicato in lettere, sarà tenuto valido quello economicamente più vantaggioso per l'Amministrazione, cioè il più alto.

L'importo offerto deve essere onnicomprensivo, fisso ed invariabile. Non sono ammesse offerte parziali, in forma condizionata o in diminuzione rispetto all'importo indicato a base d'asta.

### **11. Validità delle offerte**

Dopo la loro presentazione, le offerte non possono essere né ritirate né modificate od integrate. La validità dell'offerta si intende di 180 giorni dalla data di ricevimento della stessa.

### **12. Apertura delle offerte**

I plichi contenenti la documentazione amministrativa e l'offerta economica verranno aperti in seduta pubblica presso la sede dell'Ente Parco, piazza Duomo (palazzo Gentile) - S. Agata Militello il 13 maggio 2015, alle ore 10,00, salvo diversa comunicazione.

### **13. Valutazione delle offerte**

L'Ente appaltante procederà all'aggiudicazione dell'appalto anche in presenza di una sola offerta valida e ritenuta congrua e rispondente a quanto espresso nel presente bando e nel relativo capitolato.

La Commissione giudicatrice, espressamente nominata dall'Ente Parco, procederà all'esame della documentazione e alla valutazione delle offerte.

A tal fine, la Commissione procederà all'ammissione dei concorrenti idonei, alla valutazione delle loro offerte e stilerà apposita graduatoria.

### **14. Aggiudicazione dell'appalto**

L'Ente Parco procederà all'aggiudicazione provvisoria della locazione al Concorrente che abbia presentato la migliore offerta in aumento sul canone base annuale di locazione.

L'aggiudicazione diventerà definitiva dopo la verifica del possesso dei requisiti richiesti e dichiarati.

Il Responsabile del procedimento comunicherà, entro 10 giorni dal suo espletamento, l'esito della gara all'aggiudicatario e al concorrente che segue nella graduatoria, invitando il soggetto aggiudicatario provvisorio alla presentazione di idonea documentazione attestante il possesso dei requisiti indicati in sede di gara, nonché della cauzione definitiva.

L'inosservanza di quanto sopra o la mancata dimostrazione del possesso dei requisiti richiesti, comporterà la revoca dell'affidamento provvisorio, l'assegnazione al concorrente che segue in graduatoria e incameramento della cauzione provvisoria.

**15.** L'accesso alla documentazione inerente la gara, è possibile presso la sede dell'Ente Parco dei Nebrodi, piazza Duomo (palazzo Gentile) - S. Agata Militello, nei giorni di mercoledì, dalle ore 15.00 alle ore 17.00, e di venerdì, dalle ore 10.00 alle ore 12.00.

### **16. Altre informazioni**

L'avvenuto affidamento sarà reso noto, come previsto dalla normativa vigente, mediante pubblicazione all'Albo Pretorio della determinazione di affidamento e con comunicazione all'interessato.

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, esclusivamente nell'ambito della presente gara.

Si applica, per quanto ivi previsto, il "Protocollo di legalità" sottoscritto il 12.7.2005 tra il Ministero dell'Interno, l'Autorità di Vigilanza sui LL.PP., la Regione Siciliana, le Prefetture dell'Isola, l'INAIL e l'INPS, in particolare le clausole di autotutela in favore delle Stazioni Appaltanti, formulate allo scopo di contrastare i tentativi di turbativa d'asta.

Il Responsabile unico del procedimento è Sebastiano Caliri, c/o sede Ente Parco dei Nebrodi, piazza Duomo (palazzo Gentile) - S. Agata Militello; tel. 0941.702524.

S. Agata Militello, 22 aprile 2015

Il Responsabile del procedimento  
(f.to Sebastiano Caliri)

Visto: Il Direttore  
(f.to ing. M. Geraci)



## Ente Parco dei Nebrodi

---

### **PUBBLICO INCANTO PER LA LOCAZIONE DELLA STRUTTURA DENOMINATA EX ACLI, SITA IN LOCALITÀ MUTO DEL COMUNE DI SAN FRATELLO**

---

---

### **CAPITOLATO SPECIALE**

---

#### **Art. 1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

**1.** Il presente capitolato ha per oggetto la locazione da parte dell'Ente Parco dei Nebrodi della struttura in oggetto, al fine, nell'ambito di una politica di sviluppo sostenibile volta ad incentivare strategie di promozione e di valorizzazione del patrimonio naturale e culturale del territorio, di creare un punto turistico ricettivo sul territorio, anche apprestando adeguati servizi di ospitalità, oltre che per ospitare attività di formazione residenziale.

**2.** La presente disciplina relativa ai reciproci diritti, doveri ed obblighi tra l'Ente Parco ed il conduttore, sarà integrata con le norme contrattuali scaturenti dall'offerta della ditta aggiudicatrice. Il presente atto costituisce parte integrante e sostanziale del contratto di locazione.

**3.** L'immobile concesso in locazione, con le sue caratteristiche, è dettagliatamente individuato nelle planimetrie e negli inventari depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico dell'Ente.

L'immobile è così censito in catasto:

- fabbricato: N.C.T. Comune di San Fratello, foglio 58, particella 20, categoria D/2;
- terreno: N.C.T. Comune di San Fratello, foglio 58, particella 20, ha 1.31.80.

Dati di consistenza del bene: la descrizione della struttura, della attrezzatura e dei beni strumentali è contenuta nell'allegato A).

L'immobile insiste su terreno di particolare pregio ambientale e, pertanto, la gestione e la manutenzione dello stesso, oltre che nel rispetto del presente capitolato speciale d'appalto, dovrà avvenire nel rispetto della normativa ambientale e paesaggistica vigente nel Parco dei Nebrodi.

**4.** L'immobile è locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di cui il conduttore è a conoscenza per aver effettuato gli opportuni sopralluoghi. Per la consegna sarà redatto congiuntamente dalle parti apposito verbale di consistenza, nonché un dettagliato elenco dell'arredamento, delle attrezzature, delle pertinenze e degli accessori vari di proprietà dell'Ente parco ed attualmente in dotazione. Tali atti, sottoscritti dai rappresentanti dell'Ente Parco e dal conduttore, saranno allegati al contratto di locazione per formarne parte integrante e sostanziale.

Giusta perizia redatta dall'Ufficio Tecnico dell'Ente parco in data 22.2.2013 e confermata in data 23.3.2015, sono ritenuti necessari degli specifici interventi sull'immobile al fine di

evitare infiltrazioni di acqua piovana, che sono causa di insalubrità di alcuni ambienti; il costo per l'esecuzione di tali lavori è calcolato in complessivi € 22.119,16, IVA compresa; i lavori dovranno essere eseguiti dal conduttore, sotto la supervisione dell'Ufficio Tecnico dell'Ente parco; l'importo di € 22.119,16 sarà decurtato dal canone relativo alla prima annualità della locazione.

**5.** L'Ente Parco si riserva l'alta sorveglianza sulla esecuzione della locazione e relative modalità e sul rispetto degli obblighi da parte del conduttore. L'Ente Parco assicura la locazione in questione in forma libera e autonoma, ma nel pieno rispetto dei fini istituzionali di destinazione d'uso della struttura ricettiva con finalità prevalentemente turistiche nell'ambito di programmi ed attività di sviluppo del turismo locale, nonché di programmi ed attività di promozione eventualmente autonomamente definiti dal conduttore o, previo accordo, promossi dal locatore. Restano salve le limitazioni di cui al presente atto e l'utilizzo per attività di formazione residenziale.

**6.** La gestione dell'immobile non potrà essere effettuata per scopo diverso da quello per cui la locazione è disposta, salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal locatore.

## **Art. 2**

### **ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE**

**1.** Il conduttore dovrà utilizzare e fare utilizzare l'immobile in modo corretto. Inoltre, dovrà osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'immobile in oggetto e del servizio cui lo stesso è finalizzato.

**2.** Il conduttore ha l'obbligo di provvedere a proprie cure e spese alla realizzazione o al completamento dell'allestimento degli spazi presenti nella struttura al fine di renderla utilizzabile per le finalità a cui essa è destinata. Inoltre, si obbliga ad osservare tutte le vigenti norme di legge e regolamenti sia nazionali che regionali e comunitarie in materia di appalti pubblici di lavori.

**3.** Il conduttore si impegna a corrispondere un canone annuo corrispondente a quello indicato nell'offerta di gara che non potrà essere inferiore al minimo garantito di € 30.000,00, adeguato, dal secondo anno di esercizio, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati verificatasi negli ultimi tre anni e prendendosi a base, negli anni successivi, l'importo così rivalutato, nonché osservare tutti gli oneri ed obblighi quali risultino complessivamente dall'offerta presentata in sede di gara.

**4.** Sono, altresì, a carico del conduttore:

a) le spese di consumo del combustibile energetico, dell'acqua, del materiale vario, dell'energia elettrica e di quant'altro necessita alla normale attività dell'immobile per il servizio pubblico cui esso è destinato. Il conduttore dovrà provvedere a sua cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata della locazione;

b) le spese per tutti gli allacci dei servizi necessari, nonché tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura agli standard tecnici, igienico-sanitari e di sicurezza, previo preventivo nulla osta dell'Ufficio Tecnico del Comune di S. Fratello, salvo che in tali casi gli adattamenti non costituiscano manutenzione straordinaria (nel caso che gli adattamenti costituiscano manutenzione straordinaria può trovare applicazione la norma derogatoria di cui al successivo comma 13);

c) le spese di pulizia, vigilanza e custodia dell'immobile e di tutti gli annessi e quelle tecniche necessarie al funzionamento degli stessi;

d) l'erogazione nei confronti dell'utenza, del pubblico servizio di ricezione, di ospitalità e di somministrazione, con spese tutte a carico del conduttore, nel rispetto dei basilari

principi deontologici e professionali, garantendo in ogni caso la riservatezza delle informazioni riferite alle persone degli utenti in applicazione del D.lgs. n. 196/2003 e successive modificazioni (c.d. "legge sulla privacy");

e) tutte le spese comunque relative al personale dipendente del conduttore e/o relative ad eventuali collaboratori autonomi sollevando l'Ente Parco da ogni responsabilità relativa ai rapporti fra il conduttore medesimo ed il proprio personale dipendente o i propri collaboratori autonomi, con specifica deroga a quanto previsto dall'art. 1676 del Codice Civile;

f) tutte le spese di gestione, anche contabile e/o finanziaria, del pubblico servizio effettuato nella struttura secondo la sua finalità, comprese tutte le tasse, tributi e/o imposte dovute per legge o regolamento per la gestione dell'immobile preso in locazione e per il pubblico servizio cui esso è destinato (salvo i carichi fiscali che per legge gravano sulla proprietà);

g) le spese per l'ulteriore completamento dell'arredamento dell'immobile, nonché le spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile preso in locazione e delle sue strutture e pertinenze varie. Il conduttore si impegna e si obbliga a mantenere l'immobile (comprese le pertinenze varie), comunque, in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare all'Ente Parco, al termine della locazione, in perfetto stato di funzionalità, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento dell'immobile o dell'altro materiale avuto in locazione, imputabile a dolo o a colpa del conduttore, esso è tenuto al risarcimento del danno o, ove possibile, a sostituirlo nella medesima qualità, forma, sostanza e colore a totale sua cura e spese. La manutenzione ordinaria dovrà essere effettuata nel rispetto della regola d'arte e comunque con un programma biennale di interventi. Tutti gli interventi effettuati a titolo di manutenzione ordinaria resteranno acquisiti, gratuitamente e senza diritto per il conduttore ad indennità alcuna, al patrimonio del Parco alla scadenza del rapporto locatorio, anche nel caso in cui questo avvenga, per qualsiasi motivo, anticipatamente;

h) la definizione autonoma delle modalità del mantenimento dei rapporti con tutte le altre realtà pubbliche e private esterne;

i) il collegamento con gli operatori ed i referenti tecnici esterni, ove necessario, per la realizzazione di programmi e delle attività di promozione turistica.

**5.** Il conduttore si obbliga e si impegna alla gestione dell'immobile con tutti gli annessi servizi in conformità alle finalità del contratto di locazione, cui il presente capitolato sarà allegato come parte integrante e sostanziale, e delle norme di legge e regolamento vigenti in materia. A tale scopo, il conduttore prende in consegna gli immobili, i beni mobili, le pertinenze ed accessori vari annessi per la loro gestione in modo continuativo alle condizioni tutte inscindibili ed inderogabili previste dal presente atto. Per quanto riguarda gli arredamenti e le attrezzature, salvo quelle già in dotazione e di proprietà dell'Ente Parco che rientrano nella locazione seguendone le norme, il conduttore si obbliga, con spese a suo totale carico, a mettere a disposizione ogni arredamento ed ogni attrezzatura, comprese quelle sanitarie, necessarie alla regolare e funzionale gestione dell'immobile concesso in conformità alla sua destinazione a servizio ricettivo. Quanto sopra si intende anche nel senso che la fornitura di arredamenti ed attrezzature da parte del conduttore può avvenire anche ad integrazione qualora il conduttore non li ritenga idonee e deve avvenire in sostituzione degli arredamenti e delle attrezzature già in dotazione e di proprietà dell'Ente Parco qualora il conduttore li deteriori o li distrugga.

**6.** L'uso e la gestione dell'immobile e degli annessi dovrà avvenire in modo idoneo, legittimo e lecito. E' vietata la sub-locazione a pena di decadenza immediata; delle attività e dei danni dell'eventuale sub-conduttore occulto risponderà esclusivamente il conduttore, anche nei confronti dell'Ente Parco.

**7.** E', inoltre, a carico del conduttore l'assunzione di tutte le dovute o necessarie ed opportune cautele idonee alla tutela dell'igiene e della salute pubblica e dell'ordine pubblico, nonché idonee all'osservanza delle ordinanze che il Sindaco o altra Pubblica Autorità possano emanare nelle sopraddette materie.

**8.** Il conduttore assume a suo totale carico tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.lgs. n. 626/94 e del D.lgs. n. 155/97 e loro successive modificazioni ed integrazioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del personale dipendente e collaborante con il conduttore, rimanendo escluso l'Ente Parco da ogni eventuale responsabilità in materia per il predetto personale.

**9.** E' fatto obbligo al conduttore di comunicare tempestivamente all'Ente Parco eventuali sospensioni o interruzioni della gestione determinate da cause di forza maggiore, fermo restando che, salvo le predette cause di forza maggiore, la locazione non può essere sospesa, interrotta o abbandonata per nessuna causa senza il preventivo benestare dell'Ente Parco.

**10.** Il conduttore dovrà tenere a disposizione dell'Ente Parco, nel rispetto della vigente normativa in tema di cd. "privacy", tutta la documentazione relativa alla gestione ed alle attività svolte.

**11.** La responsabilità per il funzionamento dell'immobile, accessori, pertinenze ecc., è ad esclusivo carico del conduttore che dovrà provvedervi con la dovuta diligenza in modo da assicurare la piena agibilità dell'immobile stesso e degli annessi. Sono pure a carico del conduttore tutti gli adempimenti di legge quali licenze, permessi, autorizzazioni, concessioni, nulla-osta e simili. Il conduttore è responsabile di tutti i danni e di tutte le conseguenze e sopravvenienze onerose derivate agli utenti, ai terzi ed all'Ente Parco nella gestione dell'immobile e degli annessi vari e si impegna a sollevare e rendere indenne l'Ente Parco da ogni eventuale pretesa che dovesse essere avanzata nei confronti dello stesso. Il conduttore inoltre si obbliga, a pena di decadenza, a stipulare, con spese a suo totale carico, tutte le idonee e congrue polizze assicurative dovute, necessarie o opportune per gli infortuni ed i rischi a tutela di tutti i frequentanti e gli utenti dell'immobile e dei terzi o dovute, necessarie o opportune contro incendio, furti e danneggiamenti vandalici dell'immobile e degli annessi vari presi in gestione.

**12.** Il conduttore ha l'obbligo assoluto, a pena di decadenza, del rispetto e dell'osservanza delle finalità di servizio ricettivo con finalità prevalentemente turistica cui l'immobile preso in locazione è vincolato e finalizzato, non potendo, salvo debita autorizzazione formale dell'Ente Parco, destinare l'immobile ad altri servizi. Ha l'obbligo, altresì, con spese a suo totale carico e senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti dell'Ente Parco, di mettere a disposizione ogni altro mezzo, attrezzatura o locale che non sia nella disponibilità dell'Ente Parco e che sia necessario per l'uso dell'immobile in conformità ai fini pubblici dello stesso.

**13.** Fermo restando, in via generale, quanto previsto alle precedenti lettere b) e g), comma 4, del presente articolo 2 ed al successivo articolo 3, comma 1, è tuttavia facoltà delle parti, previo accordo anche su proposta del conduttore stesso, stabilire, in deroga ad ogni altra previsione, che il conduttore realizzi a proprie spese e responsabilità in tutto o in parte i lavori di manutenzione straordinaria, anche finalizzati all'adeguamento della struttura agli standard tecnici ed igienico-sanitari, e/o in tutto o in parte i lavori o opere aggiuntive eventualmente necessarie alla corretta conduzione dell'immobile o per sopraggiunte normative, leggi o regolamenti. Tali lavori dovranno essere approvati preliminarmente dall'Ufficio Tecnico del Parco. Tali decisioni non potranno essere unilaterali e dovranno essere formalizzate con apposito atto aggiuntivo alla locazione, sottoscritto dalle parti subordinatamente alla formale statuizione dell'Ente Parco con accordo successivo da sottoscrivere fra le parti.

**14.** Il conduttore si obbliga a ospitare convegni, manifestazioni, conferenze ed altre simili attività turistiche di iniziativa dell'Ente Parco dei Nebrodi o dal medesimo semplicemente patrocinate, che dovranno essere ospitate e realizzate nella struttura presa in locazione

consentendone l'uso dei locali all'Ente Parco con i modi e i costi previsti dal successivo art. 6.

**15.** Il conduttore, d'intesa con l'Ente Parco, potrà ampliare determinati servizi ritenuti utili al migliore funzionamento della struttura.

**16.** Il conduttore è obbligato:

- a rispettare gli impegni per il contenimento dell'impatto ecologico, elencati nell'allegato B) al presente capitolato;
- ad acquisire, entro il termine di sedici mesi dalla data di inizio dell'attività, la certificazione ISO14001 e, comunque, ad adottare nelle more della suddetta certificazione, le norme di condotta concernenti la gestione sostenibile;
- ad acquisire, inoltre, il Marchio di qualità ecologica "ECOLABEL europeo per il servizio di ricettività turistica", secondo le metodologie applicative adottate nella Regione Siciliana;
- ad utilizzare prodotti tipici del territorio del Parco dei Nebrodi almeno nella percentuale dell'80% e prodotti di agricoltura biologica almeno nella percentuale del 20% del totale.

**17.** Il conduttore è obbligato, con esclusione dei periodi del mese di agosto, dal 22 dicembre all'8 gennaio, dal martedì antecedente il giorno di Pasqua al mercoledì successivo, dei sette giorni antecedenti il mercoledì delle Ceneri:

- a garantire prioritariamente lo svolgimento delle attività formative, residenziali e non, previste nel programma annuale di attività promosse dall'Ente parco, con l'utilizzo gratuito delle strutture didattiche esistenti e, nel caso di pernottamento e/o ristorazione, applicando le tariffe agevolate e previamente concordate, fermo restando quanto previsto dal successivo articolo 6;
- a garantire lo svolgimento delle attività formative, residenziali e non, previste nel programma annuale di attività partecipate dall'Ente parco, applicando tariffe agevolate e previamente concordate.

**18.** Il conduttore è obbligato a riservare, previa comunicazione con anticipo di 6 giorni, n. 1 camera per le esigenze dell'Ente, con un abbattimento pari al 30% sui costi di ospitalità sulle tariffe effettivamente applicate (nel relativo periodo dell'anno) all'utenza.

**19.** Il conduttore non può in nessun caso pretendere dall'Ente Parco o dall'utenza indennizzo per eventuali mancati utili di gestione o altro, per nessun motivo, causa o ragione.

### **Art. 3**

#### **ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DELL'ENTE PARCO**

**1.** Sono a carico dell'Ente Parco le spese per la manutenzione straordinaria dell'immobile, salvo quanto previsto in via derogatoria dal comma 13 del precedente articolo 2.

**2.** L'Ente Parco si obbliga a garantire e conservare al conduttore la gestione esclusiva dell'immobile locato, salvo le eccezioni previste nel presente atto.

**3.** L'Ente Parco, inoltre, potrà intervenire direttamente, anche nel corso di validità della locazione, ad effettuare lavori di miglioramento della struttura e delle sue pertinenze in caso di conseguimento di eventuali sovvenzioni o contributi di legge relativi alla gestione dell'immobile per il servizio cui lo stesso è finalizzato ed ai quali il conduttore non possa direttamente accedere.

4. L'Ente Parco si riserva con ogni mezzo lecito la sorveglianza, a mezzo dei propri funzionari formalmente incaricati dall'Ente, i quali potranno accedere ai locali della struttura in qualsiasi momento.

5. L'Ente Parco si obbliga a pagare i servizi previsti dal successivo articolo 6.

6. La sorveglianza verterà sia sull'immobile sia sulla gestione dello stesso in conformità al servizio cui esso è destinato e sarà esercitata anche mediante ispezioni ed acquisizioni, nel rispetto della vigente normativa sulla cd. "privacy", di dati amministrativi, contabili, tecnici e sanitari. Nel caso in cui dovessero essere contestate irregolarità, e salvo che esse non costituiscano motivo di revoca o decadenza dalla locazione, le stesse devono essere immediatamente sanate nei tempi e nei modi stabiliti dall'Ente Parco.

#### **Art. 4 PERSONALE**

1. Qualora per la gestione della struttura il conduttore dovesse procedere ad assunzioni di personale, dovrà farlo preferendo personale residente stabilmente nel territorio dell'Ente Parco. E' facoltà del conduttore, oltre che utilizzare soci o collaboratori, fare ricorso a personale in rapporto di lavoro autonomo ossia non subordinato nelle forme consentite dalla legge qualora tali forme siano previste dalle vigenti norme giuridiche.

2. Tutte le spese, anche previdenziali ed assicurative, del predetto personale, o di quello che dovesse instaurare rapporti di collaborazione o di lavoro autonomo con esso, rimangono ad esclusivo carico del conduttore, senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti del Parco.

#### **Art. 5 MODALITÀ DI UTILIZZO DELL'IMMOBILE.**

1. La struttura residenziale ed i connessi impianti tecnologici, gli immobili, le opere, le pertinenze accessorie e connesse, le aree adiacenti, comunque ricompresi nella locazione in quanto finalizzati, necessari e funzionali al servizio di ricezione turistica e formazione residenziale, sono messi a disposizione del conduttore ed utilizzati da parte del Parco, a titolo oneroso secondo quanto precisato al successivo articolo 6.

2. Il conduttore, sia in relazione agli impianti ed immobili di cui sopra sia per i beni, attrezzature e materiali avuti in consegna:

a) usufruisce di tutte le attrezzature installate e i beni strumentali secondo il loro uso specifico;

b) è direttamente responsabile per ogni eventuale danno nei confronti dell'Ente Parco, salvo quelli inerenti la normale usura e quelli dovuti a causa di forza maggiore;

c) deve osservare o fare osservare le disposizioni stabilite dall'Ente Parco per l'immobile stesso;

d) osserva e fa osservare tutte le norme di legge e regolamenti vigenti in materia di igiene, sanità e sorveglianza, assistenza, sicurezza e funzionamento dell'immobile, e dovrà munirsi di qualsiasi autorizzazione, nulla osta, locazione e quant'altro necessario per l'apertura ed il funzionamento della struttura e per tutte le modalità previste dal presente atto e nel pieno rispetto delle leggi in vigore;

e) assicura l'ingresso in qualsiasi momento al personale del Parco comandato in servizio per i controlli di istituto.

3. Non potranno essere apportate innovazioni e modificazioni nello stato del terreno e dell'immobile oggetto della locazione, senza specifica autorizzazione formale dell'Ente

Parco. Se tali modificazioni od innovazioni dovessero richiedere prove di usabilità, agibilità ed omologazione dell'impianto, il conduttore dovrà acquisirle a sua cura e spese.

## **Art. 6 CANONE DI LOCAZIONE**

**1.** Il canone di locazione annuale, dovuto dal conduttore all'Ente Parco, è quantificato da quanto indicato dal concorrente aggiudicatario nel bando di gara e, comunque, non potrà essere inferiore a € 30.000,00, adeguato, dal secondo anno di esercizio, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati verificatasi negli ultimi tre anni e prendendosi a base, negli anni successivi, l'importo così rivalutato, che costituirà il minimo garantito da corrispondersi in ciascun anno di gestione.

**2.** La somma annuale del canone, determinato con l'aumento percentuale offerto dall'aggiudicatario, dovrà essere pagata in rate semestrali anticipate. Nel versamento della rata semestrale saranno compensate le eventuali somme dovute dall'Ente Parco per l'uso della struttura e/o di servizi, come disciplinati nel successivo comma, e la quota annuale dell'imposta di registro a carico del medesimo Ente.

**3.** L'Ente Parco pagherà per i servizi richiesti per ristorazione e/o pernottamento, in occasione di manifestazioni, eventi o corsi di formazione che fanno carico sul proprio bilancio, il 50% delle tariffe vigenti presso la struttura.

**4.** Il conduttore non potrà per alcun motivo ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere nessuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute. In caso di ritardato pagamento si applicheranno gli interessi di legge sulla somma dovuta, salva la decadenza dalla locazione qualora il conduttore non adempia entro due mesi dal ricevimento della messa in mora da parte dell'Ente Parco.

## **Art. 7 TARIFFE**

**1.** Le entrate derivanti dalle tariffe pagate dall'utenza spettano integralmente e totalmente al conduttore. Il conduttore ha, inoltre, facoltà di richiedere ed accedere a tutti i finanziamenti e/o contributi previsti in materia da disposizioni di legge e regolamenti.

**2.** Il listino dei servizi e delle tariffe applicate, nonché le eventuali variazioni, dovranno essere comunicati all'Ente Parco.

## **Art. 8 DURATA**

**1.** La locazione di cui al presente atto ha validità, ai sensi dell'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, per un periodo di numero 9 (nove) anni, decorrenti dal giorno di stipula del contratto di locazione, salvo giustificato motivo. La locazione può essere oggetto di disdetta da entrambe le parti mediante lettera raccomandata, da inviare con almeno giorni 365 di anticipo dalla voluta cessazione.

**2.** Dopo i primi nove anni, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la locazione si rinnova tacitamente di ulteriori nove anni. Tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 18 mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale di nove anni, il

locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della predetta legge 27 luglio 1978, n. 392 con le modalità e i termini ivi previsti.

#### **Art. 9 CAUSE DI CHIUSURA PER FORZA MAGGIORE**

1. In caso di chiusura per cause di forza maggiore dell'immobile, riconosciute dall'Ente, gli eventuali periodi di tempo superiori ai 60 giorni, possono essere recuperati come proroga alla validità temporale della locazione previo accordo espresso tra le parti. Il conduttore, nell'eventualità di chiusura improvvisa della struttura, deve immediatamente darne notizia all'Ente Parco. Non costituiscono cause di forza maggiore le chiusure dovute a manutenzione ordinaria o per le condizioni meteorologiche.

2. Il conduttore non può in nessun caso pretendere dall'Ente Parco o dall'utenza indennizzo per eventuali mancanti utili di gestione o altro, per nessun motivo, causa o ragione.

#### **ART. 10 CONSEGNA DELL'IMMOBILE**

1. Il conduttore prende in consegna l'immobile previa verbalizzazione dello stato di consistenza del medesimo alla presenza di funzionari dell'Ente Parco. La consegna potrà avvenire solo dopo la prestazione della cauzione nelle modalità previste dal successivo articolo 13.

#### **Art. 11 GESTIONE SERVIZI CONNESSI ALLA LOCAZIONE**

1. Il conduttore dovrà gestire i servizi connessi alla locazione, come ad esempio il servizio di pernottamento, ristorazione o il bar, con spese ed adempimenti burocratici (licenze, allacci, utenze, autorizzazioni, nulla osta *et similia*) a totale suo carico.

2. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tali attività, nel caso di gestione in proprio, dovranno essere intestate al titolare o al legale rappresentante del conduttore il quale ne assumerà anche tutti gli oneri fiscali.

3. In ogni caso l'unico responsabile di tutti i servizi connessi è il conduttore, restando l'Ente Parco estraneo a qualsiasi rapporto che si verrà a configurare tra il conduttore, gli ospiti della struttura e i fornitori.

4. Il conduttore è l'unico ed esclusivo responsabile dei danni a cose, animali e persone derivanti dall'uso della struttura e dai servizi prestati.

5. Il conduttore ha facoltà di avviare altre nuove attività, che non siano incompatibili con la natura dell'immobile concesso in locazione, con le finalità di pubblico servizio cui esso è destinato e con le condizioni e modalità stabilite con il presente atto, previa autorizzazione del Parco.

6. Il conduttore, in caso d'urgenza, potrà chiedere all'Ente Parco di essere autorizzato a disporre la manutenzione straordinaria, anticipandone la spesa, salvo rivalsa a carico del Parco stesso a presentazione di regolari titoli di spesa. L'autorizzazione è data esclusivamente sulla base di idoneo preventivo di spesa redatto dal conduttore e vistato dal responsabile del servizio competente dell'Ufficio Tecnico del Parco.

**Art. 12**  
**ESENZIONE RESPONSABILITÀ DELL'ENTE PARCO NELLA CONDUZIONE**  
**DELL'IMMOBILE E RESPONSABILITÀ VERSO TERZI**

1. Nessuna responsabilità potrà ascriversi all'Ente Parco in ordine alla gestione economica, tecnica, sanitaria, amministrativa e contabile del conduttore, il quale garantendo di possedere tutti i requisiti per la conduzione dell'immobile in oggetto, se ne fa carico completo, ivi compreso l'aspetto fiscale.
2. Il conduttore esonera l'Ente Parco da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto. Allo scopo il conduttore stipulerà polizza assicurativa con compagnie o società primarie. Copia di detto contratto assicurativo dovrà essere depositato presso l'Ente Parco.

**Art. 13**  
**CAUZIONI E GARANZIE**

1. A garanzia del rispetto delle norme contenute nel presente atto, dell'espletamento corretto della gestione e di eventuali danni all'immobile, suppellettili, attrezzature ed annessi vari, il conduttore si impegna a prestare:
  - a) per gli adempimenti contrattuali, una cauzione pari al 10% (dieci per cento) del valore dei canoni dovuti per il periodo di nove anni;
  - b) per eventuali danni all'immobile, suppellettili, attrezzature ed annessi vari, una cauzione pari a € 50.000,00.
2. Entrambe le cauzioni sono prestate in contanti, oppure mediante fideiussione bancaria o assicurativa con modalità "a prima richiesta", stipulata con imprese autorizzate ai sensi di legge, e dovranno essere effettuate dal conduttore prima della consegna.
3. Da dette cauzioni l'Ente Parco preleverà l'ammontare delle penalità eventualmente dovute dal conduttore per inadempienze agli obblighi previsti dal presente capitolato.
4. Il conduttore dovrà reintegrare le cauzioni delle somme prelevate entro 15 giorni dalla comunicazione scritta da parte del Parco, pena la decadenza dalla locazione dopo un mese di messa in mora senza esito.
5. E' fatta salva ogni altra azione risarcitoria anche ad avvenuto incameramento delle cauzioni. In caso di incameramento delle cauzioni, il conduttore è tenuto a ricostituirle, salvo che ad esso non consegua la risoluzione del rapporto locatorio.
6. Le cauzioni restano vincolate fino a quando, scaduta la locazione, non siano state liquidate le ultime spese e definite tutte le eventuali controversie che siano in corso tra le parti. Lo svincolo viene effettuato a domanda, ed a spese, del conduttore, nella quale sia dichiarato che lo stesso non ha altro a pretendere dall'Ente Parco in dipendenza della locazione.
7. Il conduttore dovrà stipulare presso una primaria società assicuratrice, con l'obbligo di esibire, a semplice richiesta dell'Ente parco, il relativo contratto e le ricevute di pagamento dei premi, polizze assicurative a copertura di:
  - tutti i rischi derivanti dallo svolgimento dell'attività esercitata, incendi, scoppi, fughe di gas, spandimenti d'acqua e responsabilità del proprietario verso terzi;
  - tutti i danni che possano derivare da fatto, omissione o colpa di tutti i suoi collaboratori, dipendenti ed autonomi, e degli ospiti della struttura.

**ART. 14**  
**VIOLAZIONE DI OBBLIGHI**

1. Per la violazione degli obblighi previsti dal presente capitolato e che sono assunti con la sottoscrizione della relativa locazione, l'Ente Parco ha diritto al risarcimento dei danni in conseguenza dell'inadempimento, sia che siano intervenute decadenza, revoca, risoluzione o disdetta sia che il rapporto di locazione prosegua.
2. Per il recupero delle somme dovute per risarcimento, l'Ente parco utilizzerà le cauzioni prestate dal conduttore come previsto da precedente articolo 13.

**Art. 15**  
**REVOCA E CESSAZIONE DEL RAPPORTO**

1. La locazione è revocabile in ogni momento per impreviste ragioni di pubblico interesse, con preavviso di almeno 180 giorni. Salvo motivi di urgenza, la revoca avrà effetto dalla scadenza dell'anno solare in corso al momento della comunicazione stessa anche se tale scadenza interviene dopo il centottantesimo giorno dal preavviso.
2. La revoca comporta diritto di risarcimento, se illegittima ai sensi del comma che precede, o indennizzo a favore del conduttore. Indennizzo potrà esserci solo nel caso in cui il conduttore abbia costruito impianti o opere di carattere permanente, salvo che non si sia verificata proroga della durata della locazione a titolo di corrispettivo per la realizzazione dei lavori o opere aggiuntive.
3. Previo indennizzo o proroga della locazione di cui sopra, gli eventuali impianti, lavori o opere permanenti realizzati dal conduttore, saranno trasferiti all'Ente Parco alla data di scadenza della locazione per rimanere in sua totale proprietà e disponibilità. Il conduttore deve, prima di realizzare impianti, lavori o opere permanenti, chiedere ed ottenere un atto di assenso da parte dell'Ente Parco: in mancanza i predetti impianti, lavori ed opere saranno, alla scadenza della locazione, trasferiti gratuitamente all'Ente Parco senza che il conduttore possa neanche pretendere a titolo di corrispettivo proroga della locazione.
4. L'Ente Parco può motivatamente negare il proprio atto d'assenso ed impedire la realizzazione da parte del conduttore degli impianti, lavori ed opere che se venissero egualmente realizzati saranno acquisiti gratuitamente in proprietà dall'Ente Parco stesso e senza nessuna proroga della locazione, salvo l'eventuale riconduzione in pristino dello stato dei luoghi.
5. La revoca è pronunciata dall'Ente Parco previo atto motivato e comunicato al conduttore.
6. In ogni caso di cessazione del rapporto, ivi comprese le ipotesi di decadenza e di revoca, il conduttore è tenuto a restituire l'immobile, gli impianti, gli arredi e le attrezzature di proprietà comunale, le pertinenze e gli accessori vari nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il normale deperimento per l'uso, che sarà constatato da due periti di parte, e sempre che il deterioramento non sia dovuto alla mancanza od omessa manutenzione ordinaria e periodica o comunque a dolo o a colpa a carico del conduttore.
7. In ogni caso di cessazione, ivi comprese le ipotesi di decadenza e revoca, l'Ente Parco può disporre unilateralmente ed autoritativamente che il conduttore, il quale non può sottrarsi alla relativa decisione, prosegua nel servizio per il tempo strettamente necessario ad assumere i provvedimenti per la continuazione della locazione. In caso di disdetta, anche da parte del conduttore, revoca o decadenza, il conduttore dovrà portare

a termine, se richiesto, per l'anno in corso la gestione dell'intero impianto e delle sue attività come da programmi previsti.

**8.** Per quanto non previsto dalla presente convenzione, si applicano le vigenti norme legislative.

**9.** Tutti i beni, mobili ed immobili, messi a disposizione del conduttore da parte del Parco per le finalità della locazione, tornano automaticamente nella piena disponibilità del Parco stesso a scadenza, decadenza, revoca o comunque a cessazione del rapporto locatorio.

## **Art. 16 PENALITÀ ED IPOTESI DI DECADENZA**

**1.** In caso di scioglimento anticipato della locazione per richiesta o a causa del conduttore, l'Amministrazione tratterà dal deposito cauzionale, a titolo di penale, un importo pari all'intero canone versato nell'anno precedente a quello nel quale interviene lo scioglimento, salvo il risarcimento del danno.

**2.** Nei casi sotto elencati il conduttore, previo accertamento e diffida, con apposito atto verrà dichiarato decaduto dalla locazione per:

a) mancato versamento del canone entro due mesi dal ricevimento della messa in mora da parte dell'Ente Parco, qualora il conduttore non abbia ottemperato entro il termine contrattualmente previsto;

b) incapacità manifesta nella gestione dell'immobile;

c) danni irreparabili apportati alla struttura presa in gestione;

d) commissione di reati contro l'Ente Parco o contro l'utenza da parte degli organi amministrativi e direttivi del conduttore;

e) declaratoria di fallimento e/o soggezione del conduttore a procedura, comunque denominata, di fallimento o di scioglimento o liquidazione coatta, di Amministrazione controllata o concordato preventivo;

f) sottoposizione da parte del conduttore ad ipoteca o ad altra forma di garanzia a favore di terzi dei beni mobili forniti per le finalità della locazione e che a scadenza del rapporto locatorio saranno trasferiti in proprietà all'Ente Parco;

g) cancellazione dal Registro delle Imprese (salva l'applicazione, al predetto caso di perdita dell'iscrizione nell'apposito registro professionale, delle disposizioni in tema di fallimento dell'impresa mandataria o dell'impresa mandante);

h) recidiva plurima oltre la seconda per disfunzioni o inadempimenti che nel limite di due contestazioni e sanzioni non sono di per sé causa immediata di decadenza;

i) mancata ricostituzione della cauzione entro un mese dal ricevimento dell'atto di messa in mora da parte del Parco;

l) sub-locazione.

**3.** In caso di decadenza, si provvederà ad incamerare la cauzione, salva, in caso di sua insufficienza, ogni altra azione risarcitoria nell'interesse dell'Ente Parco. L'Ente si riserva la facoltà di far subentrare la ditta che, in base alla gara esperita ed ai medesimi criteri di gara, ha prodotto l'offerta migliore dopo il conduttore decaduto e in caso di non accettazione, rinuncia o decadenza, o per qualsiasi altro motivo che impedisca alla potenziale subentrante di assumere gli oneri della locazione, di far subentrare la ditta ulteriormente successiva alle prime due e così via fino ad esaurimento delle ditte stesse che hanno partecipato alla gara. Il subingresso è, comunque, sempre subordinato a formale autorizzazione con atto dell'Amministrazione dell'Ente Parco.

## **Art. 17 REQUISITI DI AMMISSIONE**

**1.** Sono ammessi alla gara le imprese residenti in un paese dell'Unione Europea, iscritte alla Camera di Commercio o ad istituzioni equivalenti del paese di appartenenza, per l'esercizio dell'attività di gestione di campeggi, villaggi turistici, parchi vacanza, alberghi, residenze turistico-alberghiere, da almeno 12 (dodici) mesi alla data di pubblicazione del bando. Sono ammessi a partecipare alla gara:

- le ditte individuali;
- le società commerciali;
- le cooperative;
- i consorzi;
- i raggruppamenti temporanei di imprese.

**2.** Possono partecipare alla procedura di gara soggetti singoli o consorziati o associati in raggruppamenti temporanei, o che dichiarino di volersi associare, società operanti nello specifico settore oggetto dell'appalto ed in possesso delle condizioni e dei requisiti minimi previsti dal presente disciplinare di gara; sono esclusi dalla partecipazione i soggetti che abbiano, comunque, in corso procedimenti di contenzioso con l'Ente parco.

**3.** E' vietata alla medesima impresa, ivi comprese le cooperative, la partecipazione contestuale alla presente procedura in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio. La violazione del divieto suindicato comporta l'esclusione di tutti i concorrenti che risultano partecipare in violazione del divieto medesimo.

**4.** Il concorrente deve possedere i requisiti di cui agli artt. 38 e 39 del D.lgs. n. 163/06 e s.m.i., art. 32 quater del Codice Penale, art. 17 della Legge n. 68/99, art. 9, comma 2, del D.lgs. n. 231/01 o legislazione equivalente.

#### **Art. 18**

### **PROCEDURA E CRITERIO PER L'AGGIUDICAZIONE DELLA LOCAZIONE**

**1.** Procedura: asta pubblica con il sistema delle offerte segrete.

**2.** Criterio di aggiudicazione: migliore offerta in aumento sul canone base annuale di locazione di € 30.000,00 (trentamila).

#### **Art. 19**

### **RIFERIMENTI NORMATIVI**

Per quanto non espressamente indicato nel presente capitolato, si rinvia alla normativa vigente in materia ed, in particolare, alla Legge 27 luglio 1978, n. 392.

#### **Art. 20**

### **CONTROVERSIE**

**1.** Per tutte le controversie che dovessero sorgere tra l'Ente Parco e il conduttore si adirà il Foro di Patti.

S. Agata Militello, 22 aprile 2015

Il Responsabile Unico del Procedimento  
(f.to Sebastiano Caliri)

Visto: Il Direttore  
(f.to ing. M. Geraci)



**ENTE PARCO DEI NEBRODI**

**LOCAZIONE DELL'IMMOBILE EX ACLI, SITO IN LOCALITÀ MUTO DEL COMUNE  
DI SAN FRATELLO**

**ALLEGATO "A" AL CAPITOLATO SPECIALE DI LOCAZIONE**

**ELENCO BENI UBICATI ALL'INTERNO DELLA STRUTTURA**

- N° 10 LETTI MATRIMONIALI COMPOSTI DA MATERASSO, RETE, CUSCINO E COPRILETTO;
- N° 27 LETTI SINGOLI COMPOSTI DA MATERASSO, RETE, CUSCINO E COPRILETTO;
- N° 22 TELEVISORI 14" A COLORI;
- N° 2 TELEVISORI AL PLASMA 42";
- N° 89 SEDIE CON SCRITTOIO;
- N° 45 COMODINI;
- N° 23 SPECCHI COMPLETI DI MENSOLA E LAMPADE SOPRASTANTE;
- N° 23 PORTASAPONETTE;
- N° 23 SCOPINI PULISCI WC;
- N° 22 ARMADI A DUE ANTE;
- N° 3 ARMADI A GIORNO;
- N° 21 SCRITTOI IN LEGNO ARTE POVERA;
- N° 22 POLTRONCINE PER SCRITTOIO;
- N° 6 SEDIE IN PELLE DA SCRIVANIA CON BRACCIOLI;
- N° 11 SEDIE IN PELLE;
- N° 21 SPECCHI RETTANGOLARI;
- N° 1 PARETE ATTREZZATA IN LEGNO RETROBANCONE;
- N° 1 BACHECA PORTACHIAVI;
- N° 21 MOBILETTI PORTAVALIGIE;
- N° 45 LAMPADE PER COMODINI;
- N° 25 TELEFONI ANALOGICI;
- N° 2 TELEFONI DIGITALI;

- N° 1 CENTRALINA PER TELEFONI;
- N° 8 ESTINTORI A POLVERE DA 5 KG;
- N° 6 IDRANTI ANTINCENDIO;
- N° 4 DIVANI 3 POSTI;
- N° 2 DIVANI 2 POSTI;
- N° 6 MOBILETTI MULTIUSO IN METALLO;
- N° 1 SEPRE' IN LEGNO E STOFFA;
- N° 52 SEDIE IN LEGNO;
- N° 13 TAVOLI QUADRATI;
- N° 2 TAVOLI BASSI DA SALOTTO;
- N° 2 TAVOLI DA SALOTTO;
- N° 2 TAVOLI PER UFFICIO SCRIVANIE ARTE POVERA;

• **N° 1 CUCINA COMPLETA COMPOSTA DA**

- N° 4 COLONNE REFRIGERANTI (FRIGORIFERI) ;
- N° 1 COLONNA CONGELATORE;
- N° 1 FORNO A GAS;
- N° 1 SUPPORTO APERTO PER FORNI A GAS;
- N° 1 LAVASTOVIGLIE;
- N° 1 CAPP A PER CUCINA COMPLETO DI ELETTRASPIRATORE;
- N° 1 CUCINA A GAS 4 FUOCHI;
- N° 1 CUOCI PASTA A GAS CON TRE CESTELLI DA 1/3 E DUE DA 1/2;
- N° 1 FRIGGITRICE A GAS;
- N° 1 PIASTRA A GAS CON GRIGLIA IN PIETRA LAVICA;
- N° 1 LAVELLO A DUE POZZETTI ARMADIATO;
- N° 1 LAVABICCHIERI IN ACCIAIO INOX;
- N° 1 TAVOLO IN ACCIAIO INOX ARMADIATO 1,60;
- N° 1 PENSILE INOX 1,60;
- N° 1 TAVOLO IN ACCIAIO INOX ARMADIATO 1,80;
- N° 1 ARMADIO INOX ANTE BATTENTI A RIPIANI INTERNI;
- N° 1 TAVOLO INOX 1,20;
- N° 1 PENSILE INOX 1,20;
- N° 1 BASE DI APPOGGIO 0,70;
- N° 2 POMPE DI CALORE;

## **ELENCO BENI COLLOCATI ALL'ESTERNO DELLA STRUTTURA**

- N. 2 GAZEBO
- N. 4 COLONNINE ELETTRICHE
- N. 1 GRUPPO ANTINCENDIO
- N. 5 LAMPIONI IN GHISA A 3 LAMPADE
- N. 2 PORTE "TIPO BLINDATE" PER ACCESSO AI LOCALI TECNICI (CALDAIA E AUTOCLAVE);
- N. 1 PREFABBRICATO IN LEGNO DI CIRCA 50 MQ
- N. 1 STRUTTURA CEMENTIZIA DI CIRCA 18 MQ
- N. 2 GRUPPI ELETTROGENI (UNO DA 40 KWA ED UNO DA 80 KWA)
- N. 2 VASCHE IDRICHE IN CEMENTO PREFABBRICATO (DI FORMA OVALE)
- N. 1 PREFABBRICATO IN LEGNO DI CIRCA 25 MQ
- N. 3 INVERTER
- N. 1 QUADRO DI CONTROLLO ELETTRICO
- N. 1 QUADRO SEZIONATORE GENERALE
- N. 24 BATTERIE FIAM DA 2000 V
- N. 1 PREFABBRICATO IN LEGNO DI CIRCA 25 MQ
- N. 1 PREFABBRICATO IN LEGNO DI CIRCA 54 MQ
- N. 117 PANNELLI FOTOVOLTAICI
- SUSSISTONO STACCIONATE DELIMITANTI LA STRUTTURA

**L'Economo**  
**(f.to d.ssa Maria Teresa Scrimizzi)**



## **ENTE PARCO DEI NEBRODI**

**LOCAZIONE DELL'IMMOBILE EX ACLI, SITO IN LOCALITÀ MUTO DEL  
COMUNE DI SAN FRATELLO.**

**ALLEGATO "B"  
AL CAPITOLATO SPECIALE**

**ASSUNZIONE DI IMPEGNI MINIMI PER IL CONTENIMENTO  
DELL'IMPATTO ECOLOGICO DELL'ATTIVITÀ RICETTIVA**

Il Conduttore della struttura ricettiva si impegna, al minimo, a rispettare i seguenti accorgimenti gestionali, al fine di ridurre l'impatto ecologico dell'attività ricettiva e rendere un servizio funzionale ad una fruizione rispettosa e consapevole del territorio:

### **1 - Rifiuti**

Minimizzare la quantità dei rifiuti prodotti, mediante un orientamento degli acquisti che privilegi un basso contenuto d'imballaggi, ad iniziare dall'imballaggio a rendere per le bevande e all'adozione delle ricariche disponibili per detersivi ed altri generi.

Partecipare alla raccolta differenziata e ai programmi di riciclaggio, supportati dalle aziende di raccolta, riciclaggio e smaltimento operanti in zona.

Utilizzare sistemi di deterzione a basso impatto, preferendo quelli con marchio Ecolabel.

Non utilizzare prodotti o oggetti "usa e getta", per quanto possibile.

Non utilizzare prodotti monodose, per quanto possibile.

### **2 - Acqua**

Attuare misure di risparmio idrico, attraverso la riduzione dei consumi idrici pro capite, mediante l'installazione delle tecnologie disponibili per il risparmio idrico.

Installare, ove reso possibile dall'impianto esistente, i frangigetto per i rubinetti e gli erogatori in genere e i limitatori di consumo per le docce, che consentono un miglior servizio e un sostanziale risparmio idrico, congiuntamente ad un notevole risparmio energetico per il riscaldamento dell'acqua.

Promuovere comportamenti idonei al risparmio d'acqua nei confronti della clientela.

Installare, in caso di nuovo acquisto o sostituzione, elettrodomestici e apparecchi (rubinetti, cassette WC a doppio scarico o a quantità controllata) a basso consumo di acqua.

Attuare il controllo periodico e la manutenzione di tutte le condutture e punti di prelievo dell'acqua (rubinetti, docce, sciacqui WC, tubazioni), per evitare sprechi e perdite idriche.

### **3 - Energia**

Adottare ogni accorgimento per il risparmio ed il recupero energetico.

Utilizzare, in caso di nuovo acquisto o di sostituzione, lampadine a risparmio energetico ed elettrodomestici di classe energetica AA.

### **4 - Alimentazione**

Usare alimenti privi di sostanze chimiche (pesticidi e anticrittogamici).

Utilizzare alimenti provenienti da coltivazioni biologiche almeno nella percentuale del 20% del totale; per la quantità restante, usare preferibilmente e almeno per il 40% alimenti provenienti da metodologie di coltivazione a lotta integrata.

Effettuare approvvigionamenti, preferibilmente, presso gli esercizi aderenti alla rete "Strada dei Sapori dei Nebrodi", promossa dall'Ente parco.

Utilizzare alimenti non modificati geneticamente.

### **5 - Gastronomia**

Valorizzare le specialità gastronomiche siciliane e, soprattutto, del territorio del Parco mediante la promozione e la disponibilità di piatti locali e regionali preparati con prodotti tipici, rispettando la stagionalità (carni e formaggi locali e con marchi regionali, frutta e verdura di stagione).

Utilizzare prodotti tipici del territorio del Parco almeno nella percentuale del 80% del totale.

### **6 - Trasporti**

Promuovere l'uso dei mezzi di trasporto collettivo sia pubblico sia privato, anche mediante la diffusione di titoli di viaggio specifici, in quanto resi disponibili dalle aziende di trasporto.

Fornire agli ospiti mezzi di trasporto a basso impatto ambientale per la visita del territorio o indirizzarli presso altri operatori che svolgano tale servizio, preferibilmente scelti tra quelli aderenti alla rete "Strada dei Sapori dei Nebrodi" e "Nebrodi Outdoor".

### **7 - Rumori**

Contenere i rumori prodotti all'interno dell'esercizio e nelle aree di pertinenza, soprattutto nelle ore notturne, anche mediante un'azione di promozione di comportamenti idonei nei confronti dei turisti ospiti.

### **8 - Beni culturali**

Partecipare alla valorizzazione delle proposte turistiche alternative e alla promozione dei beni culturali (itinerari naturalistici e paesaggistici, percorsi di visita a realtà monumentali e/o illustrative della realtà storica del territorio).

### **9 - Comunicazione e formazione**

Rendere disponibili informazioni facilmente accessibili che invitino gli ospiti alla raccolta differenziata dei rifiuti.

Informare gli ospiti sugli impegni ambientali della struttura ricettiva, che prevedono il risparmio di acqua e di energia ed il cambio di asciugamani e lenzuola solo su richiesta degli ospiti.

Fornire al personale informazione e formazione per garantire che le misure ambientali vengano applicate e per sensibilizzare verso un comportamento rispettoso dell'ambiente.

Essere preparati e disponibili per le ulteriori informazioni che venissero richieste dagli ospiti, per quanto concerne in particolare il patrimonio naturale e culturale del territorio, il rispetto dello stesso, i tempi e i modi della fruizione, con informazioni dettagliate sui servizi, sui prezzi, su come raggiungere le varie località, anche e soprattutto con l'uso di mezzi collettivi sia pubblici sia privati.

Adottare un approccio di marketing per conoscere la clientela attuale e il suo grado di soddisfazione, attraverso apposite schede di valutazione per la dichiarazione del grado di soddisfazione (o insoddisfazione) del cliente relativamente agli obiettivi assunti dalla gestione dell'esercizio.

### **10 - Collaborazione con l'Ente Parco**

Inviare all'Ente Parco una apposita comunicazione che illustri il tipo di servizi organizzati, le modalità di svolgimento, il periodo dell'anno in cui tali servizi sono disponibili per i turisti.

Esporre e mettere a disposizione dei clienti in luogo facilmente accessibile il materiale informativo fornito dall'Ente Parco e relativo all'area protetta e ai suoi dintorni.

Esporre la carta turistica fornita dall'Ente Parco, nonché assicurare una tempestiva e corretta informazione sulle iniziative istituzionali promosse dall'Ente.

Partecipare agli incontri formativi/informativi e alle iniziative dell'Ente Parco, rivolti agli operatori turistici.

L'eventuale adozione di ulteriori impegni, oltre quelli contenuti nel presente documento, per il contenimento dell'impatto ecologico dell'attività ricettiva dovrà essere comunicata all'Ente parco.