



# PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

## III Dipartimento – 2° Ufficio Dirigenziale

### Valorizzazione Patrimonio Immobiliare e Turismo

#### U. O. “Progettazione Edilizia Provinciale”

Via XXIV Maggio – 98122 Messina - tel (090) 7761298 - fax (090) 7761781  
edilizia2@provincia.messina.it – www.provincia.messina.it

.....0.....

## SCHEMA CAPITOLATO D'ONERI

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL’ <HOTEL RIFUGIO VILLA MIRAGLIA> SITO NEL COMUNE DI CESARÒ IN PROVINCIA DI MESSINA (Gara del 7 dicembre 2010).**

### Art. 1

(Oggetto)

Il presente capitolato ha per oggetto la concessione della gestione dell’Hotel Rifugio Villa Miraglia, già destinato a ristorante ed albergo, sito nel comune di Cesarò (ME), in località Portella Miraglia, all’interno dell’area del Parco dei Nebrodi, con accesso dalla strada statale n. 289 al Km. 34,100.

L’albergo – posto di ristoro denominato “Villa Miraglia” ed il terreno coltivato a bosco ceduo, sono individuati nel Catasto Urbano alla partita n. 1000459/507/B – foglio 4 – particelle numero 8 (fabbricato categoria D/2 – che insiste su un’area complessiva di pertinenza di mq 370,00) e n. 9 (terreno – bosco ceduo – che si estende per mq 27.670,00) aventi reddito catastale €4.906,34.

L’immobile è costituito da un fabbricato a due elevazioni fuori terra con copertura a tetto ed occupa la superficie di circa mq 200,00.

L’immobile, come desumibile indicativamente dalla planimetria allegata, si compone di:

- un piano terra nel quale trovano posto il ristorante, la hall con angolo bar e la cucina, oltre i servizi igienici;
- un piano primo nel quale si trovano n. 6 camere per complessivi n. 10 posti letto con relativi servizi igienici;
- uno spazio esterno di pertinenza potrà essere utilizzato, nella stagione estiva, per area di ristorazione o attività di intrattenimento.

L’edificio risulta allacciato alla rete elettrica ed idrica, mentre non è presente una rete di distribuzione di gas combustibile. Il riscaldamento invernale avviene attraverso l’uso di camini a legna.

Al fine di consentire il godimento e l’esercizio della concessione, il concedente dà in uso al concessionario gli immobili sopra descritti per l’uso ad hotel – rifugio, con bar e ristorante.

Il concessionario dà atto che prende in carico l’immobile con le sue pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con ogni suo diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi.



## **Art. 2**

*(Canone)*

Per l'esercizio della concessione è previsto un canone annuo di € 32.000,00 (soggetto a rialzo) che deve essere corrisposto alla Provincia Regionale di Messina in rate semestrali anticipate. Il canone di concessione è soggetto a I.V.A. nella misura di legge. Il 50% (€ 16.000,00 soggetto a rialzo) del primo canone semestrale andrà versato anticipatamente alla stipula del contratto, l'altro 50% (€ 16.000,00 soggetto a rialzo) entro lo scadere del primo anno.

Il canone annuo è soggetto ad aggiornamento nella misura pari al 75 per cento (75%) della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

## **Art. 3**

*(Durata)*

La concessione ha la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di messa in esercizio, indistintamente, di una delle previste attività, risultante da apposito verbale.

La concessione potrà essere rinnovata, previo aggiornamento del canone, agli stessi patti e condizioni, per ulteriori 6 anni, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Provinciale.

La concessione s'intende estinta nei seguenti casi:

- a) per morte del concessionario, ove persona fisica, salvo il subentro degli eredi, ove ne facciano richiesta, se in possesso dei requisiti e capacità economica, accertati dall'Amministrazione Provinciale;
- b) per la perdita della capacità di agire del concessionario o della personalità giuridica, se trattasi di società;
- c) per sopravvenuta incapacità del concessionario di adempiere ai propri obblighi, quando il luogo o i mezzi d'esercizio siano diventati inadatti per causa del concedente o per cause naturali.

## **Art. 4**

*(Obblighi del concessionario)*

Il concessionario è tenuto ad osservare tutte le obbligazioni assunte in sede di gara senza eccezione alcuna.

Il concessionario è obbligato a mantenere aperto l'esercizio continuativamente, con l'eccezione del tempo strettamente necessario per l'effettuazione degli interventi di manutenzione previsti dal successivo articolo 11 ed eventuale periodo annuo di ferie della durata massima di giorni trenta.

Il concessionario dovrà:

- impostare la nuova attività di pubblico esercizio curandone tutti gli aspetti, dall'accoglienza dei clienti, al servizio di caffetteria, ristorazione, soggiorno, con finalità anche promozionali di valorizzazione dei prodotti locali e delle attività del Parco dei Nebrodi;
- praticare una trasparente attività gestionale, con un equo rapporto qualità/prezzo; dovrà proporre, altresì, piatti tipici della cucina tradizionale locale;
- proporre una serie di iniziative di intrattenimento a basso impatto tenendo in considerazione il contesto dell'attività ed il decoro dell'ambiente stesso;
- in riferimento all'attenzione a temi ambientali si richiede l'utilizzo di materiali di pulizia ecologici e l'attivazione della raccolta differenziata di carta, plastica, vetro, lattine e umido pubblicizzandola ampiamente sul luogo;
- garantire, su richiesta, il servizio in occasione di convegni, riunioni, corsi o altri eventi organizzati dalla Provincia Regionale di Messina o del Parco dei Nebrodi;
- per la somministrazione collegata ad iniziative ed eventi promossi dalla Provincia Regionale di Messina o del Parco dei Nebrodi ovvero da uno dei comuni del Parco dei Nebrodi, il gestore dovrà praticare prezzi scontati almeno del venti per cento (20%) rispetto ai prezzi di listino; a questo scopo, i servizi provinciali saranno tenuti ad informare e prendere accordi con il gestore con congruo anticipo;
- collaborare fattivamente organizzando l'utilizzo della struttura in occasione delle manifestazioni



- organizzate con la Provincia Regionale di Messina o del Parco dei Nebrodi;
- assumere a proprio carico tutta l'organizzazione gestionale, comprese tutte le spese relative al personale, alla fornitura delle derrate e dei materiali, ai consumi di energia elettrica, ai consumi di acqua, alla pulizia degli spazi dati in concessione comprese le aree esterne di pertinenza, imposte, tributi e tasse niente escluso;
  - utilizzare gli spazi dati in concessione con la diligenza del buon padre di famiglia e risarcire alla Provincia Regionale di Messina qualsiasi danno causato all'immobile volontariamente o anche involontariamente per negligenza, imperizia, imprudenza dello stesso gestore, dei suoi familiari, dei suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo;
  - garantire nelle diverse forme di lavoro consentite dalla legge, l'applicazione dei contratti vigenti al personale di servizio. Costituiranno titolo preferenziale le forme di assunzione di personale appartenente a categorie svantaggiate e a giovani disoccupati residenti nel territorio del Parco dei Nebrodi.
  - provvedere ad un servizio di vigilanza per i locali concessi;
  - segnalare tempestivamente all'ufficio referente della Provincia Regionale di Messina tutti gli avvenimenti e situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio provinciale o per le persone che frequentano la struttura;
  - contrarre, con onere a proprio carico, apposita polizza assicurativa dei rischi di responsabilità civile con idonei massimali di copertura di ogni responsabilità civile nei confronti degli utenti del servizio, del personale tutto, di eventuali terzi per tutte le attività e le responsabilità inerenti il servizio o in conseguenza dell'attività espletata;
  - manutenzione ordinaria delle strutture e delle aree libere ed a verde circostanti e pertinenti la struttura;
  - manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici e delle attrezzature;
  - osservanza di tutte le norme antincendio, di sicurezza, di igiene, dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'impianto in oggetto.

#### **Art. 5**

*(Tariffa per l'utenza)*

Il concessionario è obbligato ad adottare prezzi congrui rispetto alla categoria della struttura. Le tariffe dovranno essere trasmesse annualmente agli uffici pubblici competenti per la vidimazione, ed esposte nella struttura, in modo visibile agli utenti.

#### **Art. 6**

*(Personale per l'esercizio della struttura ricettiva)*

Il concessionario è obbligato a garantire nel servizio la presenza di personale con autorizzazione sanitaria, in regola con i contratti di lavoro del settore alberghiero e ristorativi e in numero e qualifica tale da garantire il servizio.

#### **Art. 7**

*(Attrezzature di esercizio)*

Il concessionario è obbligato a provvedere autonomamente e a proprie spese a fornire l'albergo, il bar ed il ristorante, delle necessarie attrezzature relative a:

- a. provvedere a proprie spese all'acquisto di arredi fissi e mobili da posizionare all'interno dei locali ristorante e caffetteria. L'arredo dovrà essere consono alla tipologia dell'immobile ed al contesto in cui si trova e, dal punto di vista planimetrico, rispettare il contesto distributivo degli spazi; sarà cura del concessionario adeguare gli impianti per il collegamento e il regolare funzionamento delle attrezzature nonché acquisire i pareri ed eseguire le eventuali modifiche necessarie, richieste dagli Enti competenti. Relativamente agli arredi, il concessionario è tenuto al rispetto delle normative antincendio vigenti;
- b. provvedere a proprie spese all'allestimento completo della cucina e della zona lavaggio stoviglie (elettrodomestici, scaffalature, ecc.) ed effettuare i relativi adeguamenti impiantistici con utilizzo



- di elettrodomestici a risparmio energetico di classe A o superiore;
- c. provvedere a proprie spese all'acquisto di attrezzature per la cucina (pentole, utensili, ecc.), per la zona lavaggio stoviglie, per la sala ristorante e la caffetteria (piatti, bicchieri, stoviglie ecc.), per i locali deposito - magazzino (scaffalature, ecc.) - spogliatoio (armadietti, cassetta pronto soccorso, ecc.) e di quant'altro si renda necessario per il buon funzionamento del ristorante o sia imposto dalla normativa vigente;
  - d. provvedere a proprie spese alla realizzazione degli arredi fissi e mobili da posizionare all'interno delle camere e relativi servizi igienici (letti, armadi, comodini, televisori, mobili w.c., armadietti bagno ecc.). L'arredo dovrà essere consono alla tipologia dell'immobile ed al contesto in cui si trova e, dal punto di vista planimetrico, rispettare il contesto distributivo degli spazi; sarà cura del concessionario adeguare gli impianti per il collegamento e il regolare funzionamento delle attrezzature nonché acquisire i pareri ed eseguire le eventuali modifiche necessarie, richieste dagli Enti competenti. Relativamente agli arredi, il concessionario è tenuto al rispetto delle normative antincendio vigenti;
  - e. provvedere a proprie spese all'allestimento completo delle camere e dei servizi igienici annessi (materassi, guanciali, lenzuoli, coperte, ecc.) e di quant'altro si renda necessario per il buon funzionamento dell'hotel rifugio o sia imposto dalla normativa vigente;
  - f. garantirne la pulizia e integrità, e in ogni caso di tutto quanto non sia presente nell'immobile al momento della presa visione propedeutica alla gara.

Alla scadenza della concessione tali attrezzature e materiali rimarranno in proprietà del concessionario, salvo che il concedente intenda ritenerli, dietro corresponsione di equo indennizzo il quale, detratti gli effettuati ammortamenti, non potrà in ogni caso superare il valore delle attrezzature e degli impianti stimato al termine del servizio.

#### **Art. 8**

*(Qualità dei generi di consumo)*

I generi di consumo devono essere di qualità, quantità e varietà sufficiente per soddisfare le esigenze degli utenti; la somministrazione di generi avariati, adulterati o contenenti sostanze nocive o comunque non rispondenti alle disposizioni in materia di igiene e sanità pubblica darà motivo all'applicazione di una penale di €500,00 senza pregiudizio delle sanzioni di legge stabilite per simili trasgressioni, ferma restando la responsabilità del concessionario, come meglio precisato all'art. 16 del presente capitolato.

#### **Art. 9**

*(Consegna della struttura ricettiva)*

Al fine di consentire il godimento e l'esercizio della concessione, il concedente dà in uso al concessionario l'immobile subito dopo l'aggiudicazione definitiva della gara. La consegna avverrà mediante stesura di apposito verbale, redatto in contraddittorio tra le parti. Il concessionario provvederà a propria cura e spese alla manutenzione e alle riparazioni rese necessarie dall'uso degli arredi nonché alla sostituzione dei singoli elementi d'arredo, con elementi di caratteristiche non peggiori, previa comunicazione al concedente, ai fini della verifica dell'idoneità dei nuovi elementi d'arredo. Rimane a carico del concessionario l'acquisizione di tutte le autorizzazioni, provinciali, comunali e sanitarie, per l'esercizio dell'attività alberghiera e di ristorazione, nonché le richieste di allaccio o volturazione alle pubbliche forniture (acqua, energia elettrica, telefono, gas, ecc.).

#### **Art. 10**

*(Pubblicità nei locali)*

La pubblicità nei locali dell'albergo sarà limitata il più possibile, in modo da non deturparne le pareti. Essa dovrà essere preventivamente autorizzata dal concedente e gli oneri accessori saranno a carico del concessionario.

#### **Art. 11**

*(Interventi di manutenzione ordinaria)*

Il concessionario dovrà compiere a sua cura e spese tutte le seguenti operazioni di manutenzione ordinaria



dell'immobile, previa presentazione di computo metrico estimativo con descrizione analitica delle voci d'intervento e assenso del concedente, secondo lo scadenziario appresso specificato:

- tinteggiatura di tutti i locali ogni due anni;
- lucidatura dei pavimenti ogni cinque anni;
- trattamento degli infissi in legno, secondo la finitura al momento della consegna dell'immobile ogni due anni;
- verniciatura degli infissi in ferro e ringhiere metalliche ogni quattro anni;
- revisione - manutenzione annuale, a norma delle leggi 46/90 e 10/91, dell'impianto di riscaldamento da parte di ditta specializzata;
- manutenzione della viabilità, dei parcheggi e del verde, revisione e sostituzione di elementi ammalorati per usura (grondaie, discendenti, rubinetteria, interruttori, etc.), nonché spurghi vari, al momento del manifestarsi della necessità.

#### **Art. 12**

*(Altri interventi di manutenzione)*

Il concessionario dovrà eseguire, preventivamente all'avvio delle attività alberghiera e di ristorazione, i lavori di manutenzione che si rendono indispensabili per il migliore utilizzo della struttura. Tali lavori, che sono indicati analiticamente nell'allegato elenco redatto dai tecnici provinciali, ammontano presuntivamente a circa €100.000,00, onnicomprensivi di ogni onere, e consistono essenzialmente in:

1. revisione della copertura con sostituzione parziale delle tegole marsigliesi;
2. tinteggiatura di tutti i locali e verniciatura degli infissi;
3. adeguamento alla normativa vigente dell'esistente impianto elettrico;
4. revisione impianto idrico-sanitario;
5. adattamento cucina con realizzazione di spogliatoio e w.c. per il personale.

Il concessionario dovrà, a proprie spese, redigere un progetto di manutenzione dell'immobile che tenga conto di tutti i lavori indicati nel suddetto elenco. Tale progetto, prima di essere sottoposto alle autorità competenti per le relative autorizzazioni di legge, dovrà essere preventivamente assentito dall'Ente concedente.

La conformità al suddetto progetto, la regolarità e la congruità dei lavori eseguiti dal concessionario verrà attestata dai tecnici del III Dipartimento – 2° Ufficio Dirigenziale “Valorizzazione Patrimonio Immobiliare” della Provincia Regionale di Messina.

Le spese certificate sostenute dal concessionario per eseguire gli interventi in questione, saranno portate in detrazione a compensazione dei canoni di concessione nella misura annua comunque non superiore a €30.000,00 (euro trentamila/00).

Qualora la Provincia Regionale di Messina risultasse beneficiaria di finanziamenti per l'esecuzione di interventi di ristrutturazione, riqualificazione ed adeguamento dell'immobile, il concessionario dovrà consentirne la realizzazione, anche se ciò può determinare la chiusura temporanea, totale o parziale, della struttura. Il concessionario non potrà pretendere per tale interruzione alcun indennizzo o altro beneficio, ad esclusione dell'ottenimento di una proroga della durata della concessione per un periodo corrispondente a quello della sospensione dell'attività, e di una riduzione percentuale del canone annuo rapportato agli effettivi giorni di esercizio dell'attività.

#### **Art. 13**

*(Sicurezza dei locali)*

Il concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese alla redazione del documento della sicurezza di cui al D. Lgs. 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni, nonché a istituire e addestrare le figure e squadre ivi previste, garantendone la continuità di attività. Dovrà quindi redigere e presentare al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco la domanda, completa di tutti gli allegati tecnici necessari e del predetto documento della sicurezza, per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi.

Dovrà provvedere inoltre, anche a mezzo delle suddette figure e squadre, a mantenere in efficienza i dispositivi di prevenzione, segnalazione, spegnimento incendi secondo le norme di legge, nonché a tenere



sgombre le vie d'esodo.

#### **Art. 14**

*(Innovazioni, addizioni, migliorie)*

La possibilità per il concessionario di chiedere di apportare migliorie è subordinata al preventivo effettivo avvio della gestione.

Il concessionario non potrà apportare innovazioni, addizioni e migliorie, senza il preventivo permesso scritto del concedente e previe tutte le autorizzazioni di legge degli Enti preposti.

Il concessionario potrà chiedere al concedente o proroghe del contratto di gestione e/o lo scomputo dal canone delle spese sostenute per tali modifiche, secondo il disposto degli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile, nel caso che il concedente intenda mantenere dette opere alla scadenza del servizio. In entrambi tali casi, il canone sarà oggetto di revisione in aumento in ragione dei maggiori utili a vantaggio del concessionario conseguenti alle citate migliorie; tali spese di miglioria andranno debitamente quantificate in contraddittorio tra le parti prima che la Provincia Regionale di Messina concedente le autorizzi.

E' facoltà del concedente, pertanto, di valutare ed eventualmente accettare, comunque solo dopo l'effettivo e concreto avvio della gestione, proposte migliorative del fabbricato e dell'area di pertinenza, richiedendo alla ditta concessionaria la prestazione di idonee garanzie e la stipula di atto aggiuntivo al contratto.

Qualora, invece, il concedente, nell'approvare le migliorie, richiedesse la riduzione in pristino dell'immobile al termine della concessione, il concessionario s'impegna a provvedervi, secondo il disposto dell'articolo 1590 del Codice Civile.

Nel caso che le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, esse s'intendono acquisite senza compenso alcuno da parte del concedente; il concessionario è tenuto, invece, a rimuoverle immediatamente a proprie spese, qualora il concedente dichiarerà di non volerle ritenere, prevedendosi altrimenti la sanzione di dichiarazione di decadenza.

Per l'esecuzione dei lavori di miglioria, dovranno essere rispettate le norme concernenti la qualificazione dell'esecutore e quant'altro applicabile in materia di interventi su immobili di proprietà pubblica.

#### **Art. 15**

*(Adempimenti in materia di gestione di strutture ricettive)*

Sono a carico del concessionario tutti gli obblighi e adempimenti previsti dalla normativa vigente relativi all'esercizio delle attività oggetto del presente capitolato.

#### **Art. 16**

*(Responsabilità)*

Sono a carico del concessionario le provvidenze per evitare il verificarsi di danni alle persone e alle cose nell'esercizio della gestione. Il concessionario si assume ogni più ampia responsabilità civile e penale in caso di infortuni sia al personale addetto ai lavori sia a terzi, sia per fatto proprio o dei propri dipendenti che possa derivare, nonché per ogni danno eventualmente arrecato a beni pubblici e privati, intendendo il concedente escludere ogni propria responsabilità in merito, in considerazione della completa autonomia di gestione con cui si concede il servizio di cui trattasi.

#### **Art. 17**

*(Spese di gestione)*

Sono ad esclusivo carico del concessionario le eventuali spese imputabili alla gestione del servizio o in dipendenza di esso. Sono, in particolare, a carico del concessionario tutte le spese per i contratti e l'erogazione dei servizi di: acqua, energia elettrica, G.P.L., telefono.

#### **Art. 18**

*(Personale)*

Il concessionario si avvale di personale a lui dipendente nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia.

Il concedente è sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, intercorrendo il predetto rapporto di lavoro esclusivamente tra il concessionario e i suoi dipendenti.

#### **Art. 19**

*(Divisa del personale)*



Il personale addetto al servizio dovrà vestire con decoro ed essere munito di tessera di riconoscimento rilasciata dalla direzione della struttura.

**Art. 20**

*(Malattia ed infortunio)*

Nel caso di comprovato impedimento per malattia ed infortunio, è consentito al concessionario affidare a terzi la gestione del servizio per il periodo per cui non gli sia consentito di essere regolarmente presente nei locali sede dell'attività così come prescritto.

In tale evenienza il concessionario deve presentare apposita dichiarazione alla Provincia Regionale di Messina, nella quale precisa i motivi che gli impediscono di ottemperare al proprio obbligo ed il nominativo del rappresentante, il quale, in calce, dovrà dichiarare di accettare l'incarico.

Alla dichiarazione dovrà essere allegata:

- a) certificato comprovante l'impedimento di cui sopra;
- b) certificato di iscrizione del rappresentante al registro degli esercenti il commercio.

**Art. 21**

*(Sub – concessione)*

Il concessionario deve esercitare direttamente la concessione, prevedendosi, altrimenti la decadenza per abusiva sostituzione di altri nel suo godimento.

**Art. 22**

*(Sub – ingresso)*

E' fatto assoluto divieto al concessionario di concedere negozialmente ad altri la gestione del servizio in parola, salvo quanto previsto al precedente art. 20, e salvo quanto diversamente disposto da eventuali leggi sopravvenienti.

**Art. 23**

*(Decadenza)*

Il concessionario decade dalla concessione nei seguenti casi:

- a) per mancato inizio della gestione del servizio in parola entro i termini che saranno fissati nel verbale di consegna della struttura;
- b) rifiuto o revoca della licenza del concessionario all'esercizio dell'attività specifica;
- c) per mutamento sostanziale dello scopo per il quale è stato assentito in concessione il servizio;
- d) per omesso pagamento del canone per il numero di rate di una annualità;
- e) per abusiva sostituzione di altri nel godimento della concessione, come previsto agli articoli 20) e 21);
- f) per inosservanza delle disposizioni attinenti alla disciplina del servizio e derivanti dalle condizioni di concessione, da norme di legge o regolamentari;
- g) per utilizzazione dei beni mobili ed immobili concessi in uso differente da quanto stabilito con il presente atto;
- h) per violazione di norme fiscali riguardanti l'uso dei registratori di cassa;
- i) per violazione di norme igienico sanitarie ai sensi delle leggi vigenti.

Nei casi sopra descritti di decadenza, il concedente è tenuto a dare debito preavviso al concessionario, diffidandolo dal permanere nel proprio comportamento inadempiente, con espresso monito che in caso contrario il contratto si intenderà risolto.

**Art. 24**

*(Rinuncia)*

Qualora ricorra giusta causa di recesso, il concessionario può rinunciare al godimento ed esercizio della concessione, prima del termine di cui all'articolo 3). Il concessionario si impegna a darne comunicazione al concedente, con lettera raccomandata, almeno tre mesi prima del previsto termine di cessazione, perché il concedente sia posto così in grado di provvedere a nuova concessione a favore di terzi, prevedendosi altrimenti a danno del concessionario la perdita della cauzione.



**Art. 25**

*(Risoluzione)*

Il presente contratto potrà essere risolto per concorde volontà delle parti, con restituzione della cauzione.

**Art. 26**

*(Revoca)*

La concessione ha carattere temporaneo e il concedente potrà, pertanto, indipendentemente dalla scadenza di cui all'articolo 3), revocarla per comprovati motivi di pubblico interesse, dandone preavviso, con lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima, senza che il concessionario possa sollevare eccezione alcuna ed avanzare pretese di indennizzo a qualsiasi titolo.

**Art. 27**

*(Disciplina - Foro competente)*

Per tutto quanto non espressamente pattuito in tema di concessione della gestione del servizio e dell'uso dell'albergo, si richiama la normativa vigente in materia di appalto di servizio e di locazione di immobili urbani, applicabile per analogia.

Per tutte le controversie derivanti dall'applicazione del presente capitolato, non sanabili in via amministrativa, il Foro esclusivamente competente è il Foro di Messina.

**Art. 28**

*(Garanzie e polizze assicurative)*

A garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra, il concessionario dovrà costituire un deposito cauzionale infruttifero dell'importo pari a una annualità di canone.

Prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, il concessionario è tenuto a presentare una polizza fidejussoria a garanzia dei rischi derivanti da incendio, furto e responsabilità civile, per un massimale di almeno € 2.500.000,00 (euro duemilionicinquecentomila/00) per l'hotel-rifugio, per tutte le aree di pertinenza e per tutta la durata della concessione di cui al presente capitolato d'onere.

**Art. 29**

*(Spese contrattuali)*

Le spese del contratto e la sua registrazione sono a totale carico del concessionario.

**Art. 30**

*(Efficacia)*

Il presente atto obbliga sin d'ora il concessionario con patto espresso che, nel caso di rifiuto o revoca dell'autorizzazione amministrativa, lo stesso perde ogni efficacia tra le parti.

IL CONCESSIONARIO  
*(firma per esteso del partecipante alla gara)*

IL CONCEDENTE

**(Il presente atto deve essere siglato dal partecipante alla gara in ogni pagina e firmato per esteso, con firma leggibile, nell'ultima)**