

COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

Provincia di Genova

Rep. n. _____

CONTRATTO DI SERVIZI PER LA GESTIONE DA PARTE DELLA SOCIETÀ PROGETTO SANTA MARGHERITA S.R.L. DELL'ATTIVITÀ DI PROMOZIONE E SVILUPPO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VILLA DURAZZO, VILLA SAN GIACOMO, VILLA NIDO E DEL CASTELLO CINQUECENTESCO.

ARTICOLO PRIMO

Oggetto

1.1. Il presente Contratto ha per oggetto l'affidamento alla società "Progetto Santa Margherita S.r.l." del servizio di promozione e sviluppo del "Complesso Immobiliare" meglio descritto al paragrafo a) delle premesse e disciplina, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, dello statuto del Comune di Santa Margherita Ligure, del regolamento comunale per la gestione del complesso immobiliare, dell'atto costitutivo e dello statuto della Società "Progetto Santa Margherita S.r.l.", i conseguenti rapporti tra il Comune e la Società.

1.2. Il contratto disciplina altresì i rapporti di cooperazione tra la società ed il Comune nell'ambito del "Complesso Immobiliare" e gli aspetti economico-finanziari che derivano dall'affidamento del Complesso Immobiliare alla società anche allo scopo di poterne definire con precisione l'impatto sul bilancio del Comune e sul budget della società.

ARTICOLO SECONDO

Decorrenza e durata dell'affidamento

2.1. L'affidamento del servizio, che avrà effetto dal 1° gennaio 2006, comporta il trasferimento in capo alla società dei diritti di godimento sul "Complesso Immobiliare" e sui beni mobili descritti nella planimetria sub "B", in atti, nonché tutti i diritti ed obblighi che derivano dai rapporti contrattuali in corso strettamente attinenti alle attività che si svolgono nel complesso indicate nella nota sub "A", (sottosezione "Attività in corso" in atti). L'effettiva consegna dei beni verrà fatta constare con verbale sottoscritto dalle parti.

2.2. La durata del presente contratto sarà di cinque anni e quindi dal 1° gennaio 2006 al 31 dicembre 2010.

2.3. E' comunque salva l'adozione di un motivato provvedimento di revoca, da comunicarsi con raccomandata A/R, per superiori interessi pubblici da parte del "Comune" proprietario del "Complesso Immobiliare", che dovrà concedere un tempo di dodici mesi per poter effettuare la riconsegna dei beni e programmare la cessazione delle attività.

2.4. A partire dal 1° gennaio 2009 il Comune di Santa Margherita Ligure potrà recedere dal contratto comunicando la sua intenzione alla Società con lettera raccomandata A.R. e comunque con un preavviso di 12 mesi.

ARTICOLO TERZO

Immobili concessi in uso

3.1. Il "Comune", come sopra rappresentato, al fine di consentire la gestione dei servizi museali, degli eventi, della promozione e del marketing relativi al "Complesso Immobiliare" e nei limiti e con le modalità di cui al presente

contratto, concede in godimento alla società "PROGETTO SANTA MARGHERITA S.R.L.", società con socio unico, che, come sopra rappresentata, accetta, il complesso immobiliare meglio descritto al par. a) delle premesse e nelle note sub "A" e "B", in atti, nonché i beni mobili inseriti nell'apposito inventario redatto dal Comune.

Sono comunque esclusi dal conferimento in godimento i libri e beni facenti parte della Biblioteca intitolati al professor Italo Bertoni in ordine ai quali si provvederà con eventuale successivo verbale di consegna.

3.2. Il "Complesso Immobiliare" viene trasferito in godimento – unitamente ai beni mobili sopra indicati - nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, noto e gradito alla "società", con gli infissi, seminfissi, ed impianti esistenti, con ogni sua pertinenza ed accessione, passi ed accessi, diritti e ragioni, servitù attive e passive (se e come esistono).

3.3. Le parti danno atto che è stato nominato dal Comune il conservatore dei beni artistici del Complesso Immobiliare, attualmente nella persona del Dott. Fustinoni Andrea, al quale la società dovrà fare riferimento anche nell'ambito della valorizzazione dei beni del Complesso .

ARTICOLO QUARTO

Prestazioni Istituzionali

4.1. La "Società", nell'ambito dell'attività di gestione del "Complesso Immobiliare", anche in base al programma delle attività promosso dall'Amministrazione Comunale e delle prenotazioni ricevute, dovrà garantire nell'ambito dell'affidamento effettuato col presente contratto, i seguenti servizi:

- Visite Guidate

Dovranno eseguirsi con persone qualificate rispettando quelli che sono i periodi e le fasce orarie più favorevoli al pubblico, tenendo conto dell'andamento stagionale. A gruppi organizzati e scolaresche saranno riservate visite guidate a parte, fissando con adeguato anticipo il giorno e l'ora.

- Accoglienza e Biglietteria

Presso l'edificio sito in P.le San Giacomo n. 3 è presente il servizio di biglietteria ed accoglienza con annesso Bookshop.

Durante l'orario di apertura dovrà essere presente un operatore addetto alla vendita dei biglietti ed alle informazioni, telefoniche e di sportello.

- Sorveglianza

La "Società" attraverso i suoi dipendenti e/o collaboratori dovrà vigilare affinché i visitatori non arrechino danno al patrimonio architettonico del complesso immobiliare coadiuvando il personale comunale.

Qualora fossero rilevati danni od inconvenienti nel complesso immobiliare la "Società" dovrà darne tempestiva comunicazione al Comune e, se necessario, dovrà comunicare il fatto agli organi di polizia competenti.

- Promozione

Il servizio riguarderà le attività relative alla promozione e marketing del complesso immobiliare e le attività connesse.

In tali attività rientrano fra l'altro, a mero titolo esemplificativo:

- pubbliche relazioni a mezzo stampa e a traverso mezzi radiofonici e televisivi, a livello locale, nazionale ed internazionale e contatti con pubblicazioni specializzate (turismo, giardinaggio, etc.); particolare attenzione verrà data alle riviste di settore;

- realizzazione di manifesti, opuscoli, deplianti promozionali, news letters, comunicati stampa;
- promozione presso circoli, associazioni culturali, aziende private, etc.;
- partecipazione ove possibile a fiere e borse turistiche;
- mantenimento ed aggiornamento delle informazioni con web;

Il bookshop sarà tenuto presso l'edificio di biglietteria. Il "Comune" concederà la licenza di esercizio per tale attività allo scopo di fornire ai visitatori supporti bibliografici o articoli di souvenir che possano promuovere il complesso all'esterno. La licenza suddetta, strettamente legata alla gestione turistica del "Complesso Immobiliare", non potrà essere rilasciata ad altro che alla società, e decadrà allo scadere del presente contratto.

Graverà sulla "Società" ogni autorizzazione, onere e/o costo connessi allo svolgimento delle seguenti attività:

- Promozione e marketing del "Complesso Immobiliare" presso Tour Operator ed altri referenti italiani e stranieri;
- Organizzazione di visite guidate del "Complesso Immobiliare";
- Gestione di un chiosco-bar;
- Gestione di un Bookshop;
- Organizzazione e gestione di cerimonie all'interno del "Complesso Immobiliare" con eventuale catering. In particolare, per i matrimoni l'Amministrazione Comunale si impegnerà in ordine alla celebrazione che potrà avvenire in qualunque giorno feriale o festivo. Resteranno di competenza della "Società" l'organizzazione delle sale per le cerimonie e la presenza ed il supporto per il catering;

- Organizzazione di manifestazioni, convention, meeting, congressi, servizi fotografici, eventi culturali, fiere, mostre mercato e quant'altro connesso secondo i programmi concordati.

4.2. Nel rispetto del Regolamento Comunale per l'utilizzo del "Complesso Immobiliare", sub "C", documento che, su accordo dei contraenti, pur facendo parte integrante e sostanziale del presente contratto, non viene allegato, bensì, debitamente sottoscritto contestualmente alla firma del medesimo contratto, viene conservato agli atti d'ufficio della segreteria, il biglietto darà diritto all'ingresso, alla visita guidata prevista e ad usufruire dei servizi collaterali.

A scopo promozionale, sarà consentito alla "Società", previa comunicazione scritta all'amministrazione comunale, la stipula di agevolazioni riservate a dipendenti di aziende o a categorie particolari di utenti per periodi definiti e con riduzioni sul prezzo del biglietto fino a un massimo del 30%.

4.3. La "Società", inoltre, anche attraverso soggetti terzi in possesso delle adeguate capacità tecnico organizzative, si impegna a gestire e coordinare tutte le attività accessorie e strumentali alla fornitura dei servizi di cui al primo comma, ed in particolare cura e garantisce:

- le attività inerenti la sicurezza delle persone – visitatori e personale impiegato – e delle opere ospitate presso gli spazi gestiti;
- i servizi commerciali accessori all'interno del "Complesso Immobiliare", quali a titolo esemplificativo la vendita di oggettistica e gadget, il punto di ristoro collocato al piano terreno della Villa San Giacomo tenendo indenne il "Comune" da ogni spesa, onere e/o responsabilità eventualmente derivante dalla gestione medesima;

- le attività amministrative e commerciali laddove previste a supporto della gestione.

Eventuali licenze, anche per la somministrazione di bevande ed alimenti, dovranno essere richieste direttamente dalla "Società" o dal soggetto dalla medesima individuato. Le licenze saranno strettamente legate alla gestione turistica del "Complesso Immobiliare" e pertanto non potranno essere cedute per lo svolgimento di attività diverse.

4.4. Alla scadenza del presente Contratto o in caso di risoluzione anticipata del medesimo la "Società" si impegna a definire tutti i rapporti giuridici esistenti, manlevando comunque il "Comune" da ogni spesa, onere e/o responsabilità al riguardo.

ARTICOLO QUINTO

Oneri e corrispettivi

5.1. Quale corrispettivo del godimento del "Complesso Immobiliare" e dei beni mobili sopra indicati le parti convengono un canone variabile parametrato agli utili annui che le attività sociali produrranno e convenzionalmente stabilito dalle parti nella misura del **90% a decorrere dall'esercizio 2007**".

Tale importo dovrà essere corrisposto dalla "Società" al "Comune" entro 120 giorni dall'approvazione del bilancio d'esercizio. Nel corso dell'anno 2006 non sarà dovuto alcun compenso allo scopo di consentire lo start-up delle attività.

Nell'ipotesi in cui lo svolgimento delle attività comporti perdite per la società, il Comune nel provvedere al loro ripianamento, potrà stabilire condizioni per la razionalizzazione dei servizi.

5.2. Per lo svolgimento di manifestazioni ed eventi promossi direttamente dalla Amministrazione Comunale o attraverso il patrocinio gratuito della medesima il "Comune" si riserva la facoltà di utilizzare il "Complesso Immobiliare" usufruendo del personale della "Società" ma con modalità tali da non compromettere l'attività routinaria quali il servizio biglietteria, bar, visite guidate.

Le parti convengono che il "Comune", nelle ipotesi di cui sopra, possa utilizzare il "Complesso Immobiliare" dietro un corrispettivo forfettariamente determinato in € 25.000,00 (venticinquemila/00) per un numero massimo di 20 (venti) eventi all'anno mentre per ogni successivo evento il "Comune" dovrà corrispondere un importo parametrato alle tariffe previste dal vigente Regolamento Comunale del complesso immobiliare. Nondimeno l'utilizzo da parte del Comune dovrà essere concordato con la Società e non essere di tale ampiezza da poter compromettere il realizzo di un risultato utile da parte della società.

Inoltre, la società garantisce, per qualsiasi ipotesi di risoluzione del contratto o comunque di cessazione anticipata dei suoi effetti, la continuità nella gestione dei servizi ad essa affidati, espletando questi ultimi nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente contratto, fino al momento in cui l'attività sia affidata a terzi o ripresa direttamente dal Comune.

5.3. L'Amministrazione Comunale si riserva di ottenere l'ingresso gratuito, previa comunicazione scritta, per i suoi ospiti o visite di carattere scientifico, si riserva altresì facoltà di organizzare spettacoli, manifestazioni o ricevimenti all'interno del parco ad ingresso gratuito purché preventivati nel piano di programmazione e nei limiti di cui al precedente paragrafo 5.2.

5.4. Le parti convengono che tutti gli oneri e le spese afferenti la gestione corrente, le utenze (enel, telecom,ecc...) e la pulizia del "Complesso Immobiliare" - siano a carico della "Società". I corrispettivi per le utenze corrisposti al Comune dagli attuali custodi e/o conduttori di alloggi di servizio, forfettariamente determinati nei rispettivi contratti di assegnazione dell'alloggio, verranno di conseguenza attribuiti alla Società.

Saranno a carico del "Comune" tutti gli oneri e le spese afferenti la custodia, secondo le modalità in atto al momento della stipula del presente contratto, ***rimangono in carico alla Società gli interventi di manutenzione ordinaria del "Complesso Immobiliare", laddove economicamente sostenibili, che non necessitano di autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 - Parte II, necessarie al fine di garantire la gestione corrente.***

La società potrà farsi altresì carico di:

a) interventi di manutenzione straordinaria che non necessitano di autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 – Parte II, che tuttavia dovranno ricevere preventivo assenso da parte del Comune e saranno oggetto di vigilanza nell'esecuzione da parte degli uffici comunali;

b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del "Complesso Immobiliare", ivi incluse le opere di ristrutturazione e/o restauro conservativo, che necessitano di autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il

***Paesaggio della Liguria ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 -
Parte II, che dovranno ricevere preventivo assenso da parte del
Comune e saranno oggetto di vigilanza nell'esecuzione da parte
degli uffici comunali.***

***Tutti gli interventi di cui sopra, dovranno essere rendicontati
nella relazione annuale al bilancio della Società.***

ARTICOLO SESTO

Indirizzi e politiche da perseguire

6.1. Politica culturale - Le parti convengono che la Società ha piena autonomia nella identificazione e realizzazione della propria programmazione culturale, fermo rimanendo le linee strategiche generali individuate nella deliberazione costitutiva della società, nonché le finalità della concessione in uso del "Complesso Immobiliare". In tale contesto dovranno inserirsi rapporti continuativi con le maggiori istituzioni italiane e straniere, pubbliche e private, per favorire da una parte il miglioramento qualitativo delle iniziative culturali da organizzare e ospitare e dall'altra per adeguare la propria struttura e prassi di lavoro alle migliori realtà esistenti.

6.2. Politica della qualità – La società si impegna a perseguire una politica di gestione orientata al miglioramento:

- della qualità dei servizi offerti ai propri visitatori, al fine di incrementare l'immagine del Complesso Immobiliare come polo di attrazione culturale di rilievo internazionale;

- della qualità dell'ambiente e delle prassi di lavoro al fine di rendere il complesso immobiliare un luogo attraente per le migliori professionalità residenti del settore in termini di gradevolezza e opportunità professionali.

ARTICOLO SETTIMO

Poteri di Controllo del "Comune"

7.1. Le parti attestano e riconoscono che le attività relative alla gestione del "Complesso Immobiliare" non costituiscono in relazione ai servizi affidati e alle loro modalità di svolgimento un servizio pubblico. Tuttavia, le parti prendono atto che il Comune di Santa Margherita Ligure nominerà comunque, prima della consegna dei beni prevista da questo contratto, la Commissione di Controllo prevista dall'art. 13 dello Statuto la quale, oltre ai compiti previsti dal medesimo articolo, potrà in particolare chiedere informazioni in ordine all'andamento delle attività e alla corretta esecuzione di detto contratto esercitando con cadenza perlomeno trimestrale un'attività di controllo sulle previsioni del budget.

7.2 Il personale della polizia municipale e dell'ufficio tecnico, nonché i funzionari incaricati dal Sindaco hanno ampio diritto di accesso in tutti i locali della struttura per la vigilanza e per l'accertamento della regolare osservanza delle disposizioni di legge e di quelle contenute nel presente contratto, nonché per effettuare i controlli ritenuti più opportuni per la tutela dell'integrità del patrimonio comunale.

ARTICOLO OTTAVO

Responsabilità

8.1 La società è responsabile di ogni fatto, accadimento, evento che riguardi i beni affidati con il presente contratto, a partire dalla data della consegna. In relazione a ciò, si obbliga a stipulare tutti i contratti assicurativi, ivi compresi quelli per danni derivanti da incendio, rischio locativo, ricorso vicini, necessari per coprire la responsabilità derivante dalle attività oggetto del presente contratto, tenendo indenne il Comune da ogni onere e/o responsabilità al riguardo. In particolare rimangono a carico del Comune le coperture assicurative relative alle responsabilità ed ai rischi connessi alla proprietà del complesso immobiliare, quali a titolo esemplificativo, incendio ed RCT per danni connessi allo stato degli immobili.

ARTICOLO NONO

Disposizioni finali

9.1 Le controversie che potrebbero sorgere relativamente all'espletamento delle attività oggetto del presente contratto o dall'interpretazione del medesimo, sono decise da un collegio arbitrale composto di tre membri, di cui uno nominato dal Comune, uno dalla Società ed uno dal Presidente del Tribunale di Chiavari. Il giudizio arbitrale si svolge ai sensi degli artt. 806 e ss.

c.p.c. .

9.2 Le spese conseguenti alla stipula del presente contratto sono a carico del Comune.

Il presente atto è stato da me Segretario rogante letto alle parti contraenti le quali lo hanno dichiarato in tutto conforme alla loro volontà, con me lo hanno sottoscritto a norma di legge, in uno.

Atto dattiloscritto da persona di mia fiducia, su numero quindici fogli di carta resa legale, dei quali occupa con lo scritturato facciate intere quattordici e righe nove escluso le firme

IL COMUNE

LA SOCIETA'