



COMUNE DI CUTROFIANO
PROVINCIA DI LECCE
SETTORE AMMINISTRATIVO



Largo Resistenza n. 1, CAP 73020 tel. 0836/542230 fax 0836/542176 C.F. 80009050750 P. IVA 01818960757
sito internet: www.comunedicutrofiano.gov.it e mail: settoreamministrativo@comune.cutrofiano.le.it

CAPITOLATO D'ONERI PER LA
CONCESSIONE DELLA
GESTIONE DEL
PARCO VERDE "FALCONE E BORSELLINO"
DI V.LE DELLA REPUBBLICA

ART. 1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha per oggetto la gestione del Parco Verde "Falcone e Borsellino" di V.le della Repubblica, con tutte le attrezzature in esso esistenti, che dovranno essere destinati ad uso pubblico per la promozione dello svago della popolazione e dirette a soddisfare gli interessi generali della collettività. Al fine di garantire l'uso del "Parco Verde", la gestione dovrà essere improntata ai principi del buon andamento e di imparzialità, ai criteri di economicità, efficacia e trasparenza.

Il presente capitolato d'oneri definisce le modalità e le norme per l'assegnazione della gestione del "Parco Verde" e dei locali annessi come si evince dall'allegata planimetria.

La gestione deve essere assicurata con le seguenti modalità:

- per il periodo dal 1° giugno al 30 settembre con la piena funzionalità di tutti i servizi oggetto della concessione e di quelli eventualmente presentati in sede di offerta di gara;
- per il restante periodo occorre garantire la pulizia, la manutenzione e la custodia dell'area, e la gestione dei servizi e delle attività programmate e offerte in sede di gara.

ART. 2 DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Il Parco comprende le aree e le strutture descritte nella planimetria allegata, e in particolare:

- Locale/deposito;
- campo di beach-volley con annessi spogliatoi
- servizi igienici.
- aree a verde

Il Parco è concesso al gestore nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. La ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza dei beni ed il loro stato saranno riportati in un apposito verbale da redigere in contraddittorio tra le parti, al momento della consegna.

Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale ed il gestore si impegna fin da ora a restituire i fabbricati, servizi e beni tutti nello stato in cui sono stati consegnati, salvo la normale usura conseguente all'esercizio delle attività svolte.

ART. 3 DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in anni **10** decorrenti dalla data di affidamento della gestione, salvo il diritto al prolungamento in base al Piano degli Investimenti. Alla data di scadenza il contratto cesserà di avere ogni effetto senza che sia necessaria la comunicazione di disdetta.

Per motivi di pubblica utilità o forza maggiore l'Amministrazione comunale potrà sempre revocare o sospendere temporaneamente la vigenza della convenzione, senza che ciò comporti alcun diritto di risarcimento per il concessionario.

ART.4 INVESTIMENTI

Sono a carico del concessionario tutti gli interventi necessari a rendere la struttura e gli impianti funzionale e fruibile, nonché la realizzazione e la successiva manutenzione degli investimenti secondo il relativo piano proposto in sede di offerta di gara, che dovrà contenere le indicazioni progettuali, i tempi di realizzazione e il piano finanziario.

Il piano degli investimenti dovrà essere realizzato dal concessionario previa acquisizione da parte dello stesso delle relative autorizzazioni amministrative e sanitarie.

ART. 5: ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Dalla data di decorrenza e per tutta la durata della concessione sono a carico del concessionario:

1. il completo e corretto funzionamento degli impianti e dell'area;
2. intestazione delle autorizzazioni necessarie al funzionamento e delle utenze (luce, acqua, ecc.);
3. 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;
4. organizzazione dell'utilizzo della struttura per le attività eventualmente svolte da terzi all'interno dell'impianto;
5. pulizia dell'area e delle strutture;
6. custodia dell'area e delle strutture;
7. manutenzione ordinaria delle strutture e delle aree libere ed a verde circostanti e pertinenti come indicate nell'allegata planimetria ivi compresa pulizia viali, sfalcio erbe, potatura alberi, cura del verde, ecc.;
8. manutenzione ordinaria delle attrezzature e degli impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognante);
9. manutenzione ordinaria e pulizia dei servizi igienici presenti all'interno della struttura con obbligo di tenerli liberamente a disposizione del pubblico in particolare durante la mattinata del Mercoledì, giornata in cui nei pressi si svolge il Mercato Settimanale, e ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale lo richiederà in occasione di manifestazioni da realizzarsi nel Parco o nelle immediate vicinanze;
10. funzionamento e manutenzione ordinaria e straordinaria delle altre infrastrutture eventualmente proposte in offerta di gara;
11. funzionamento dei sistemi di allarme eventualmente proposti in offerta a tutela delle strutture;
12. promozione e gestione di iniziative di carattere socio-ricreativo-culturale (animazione estiva per ragazzi, manifestazioni sportive, musicali, canore, ecc...);
13. rendicontazione annuale attività e gestione economica;

Il Concessionario si obbliga altresì:

- a mantenere il Parco in perfetta efficienza e garantire il rispetto delle norme vigenti.
- a nominare il Responsabile del Parco, che dovrà garantire la propria reperibilità nei confronti dell'Amministrazione Comunale. In caso di variazione del Responsabile, il Concessionario è tenuto a comunicare il nominativo del sostituto.
- a nominare il responsabile del servizio di prevenzione e protezione, gli incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta incendio, di evacuazione, di primo soccorso e gestione dell'emergenza e del medico competente secondo la vigente normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.
- a segnalare all'Amministrazione l'uso improprio del Parco da parte degli utenti o di atti vandalici che si dovessero verificare.
- a comunicare all'Amministrazione eventuali danni che venissero apportati alle strutture o attrezzature durante il loro utilizzo.
- a vigilare sulle attività e sugli utenti durante il periodo di permanenza all'interno del Parco.
- a utilizzare e far utilizzare la struttura con la migliore cura e diligenza, predisponendo ogni idonea misura per evitare danneggiamenti e, ove essi si verificano, disponendone l'immediata e adeguata riparazione.
- all'osservanza di tutte le norme di sicurezza, di igiene, dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'impianto in oggetto;
- a segnalare tempestivamente all'Amministrazione Comunale la necessità di eventuali interventi di manutenzione straordinaria, che rimane a carico dell'Ente;

ART. 6: INFRASTRUTTURE

E' data la possibilità al Concessionario di proporre e realizzare infrastrutture di miglioramento, sia per attività di commercio e/o somministrazione di alimenti e bevande (realizzazione bar, pizzeria e similari), sia per una migliore fruizione dell'area (giochi, opere di arredo, impianti sportivi ecc.). Tali infrastrutture dovranno essere realizzate con il coordinamento del Settore Tecnico e con tutte le autorizzazioni edilizie ed igienico sanitarie previste dalla legge e regolamenti.

La qualità delle proposte, i tempi di realizzazione e il progetto di gestione costituiscono elemento di valutazione per l'affidamento. **Le proposte di investimento dovranno essere corredate da relazione tecnica descrittiva, a firma di tecnico abilitato, con indicazione del valore economico delle opere, impianti e attrezzature da realizzare.**

Il Concessionario è obbligato a dotarsi di tutte le autorizzazioni prescritte dalle vigenti normative sia per le attività che gestisce all'interno del Parco, sia per la gestione dell'eventuale bar/pizzeria o altra attività commerciale o di

somministrazione di alimenti e bevande. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie dovranno essere intestate al legale rappresentante del Concessionario il quale è tenuto ad espletare tutte le pratiche amministrative richieste.

ART.7: GESTIONE DELL'ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE

L'eventuale esercizio dell'attività di somministrazione bevande e alimenti, previa concessione della necessaria autorizzazione amministrativa da parte degli uffici comunali competenti, dovrà svolgersi nell'osservanza di tutte le regole che tale attività comporta, con impegno ad esporre il listino dei prezzi.

La tipologia di esercizio sarà rilasciata al concessionario sulla base del progetto presentato in sede di gara.

I ricavi sono di esclusiva pertinenza del concessionario.

ART. 8: PIANO DI INVESTIMENTI DELLE STRUTTURE FISSE REALIZZATE

Le strutture fisse, indicate in sede di offerta di gara ed edificate e installate secondo le procedure di legge dal concessionario, alla scadenza del periodo di convenzione dovranno essere lasciate libere e diventeranno di proprietà del Comune di Cutrofiano, senza che il concessionario possa vantare alcun diritto e rimborso di spese a qualsiasi titolo, ed esonerando il Comune da ogni onere per debiti ed impegni contratti dal concessionario.

Le strutture mobili potranno essere smontate e lo stato dei luoghi ripristinato a spese del concessionario, salvo diversa valutazione dell'Amministrazione Comunale.

ART.9: INVESTIMENTI DA PARTE DEL COMUNE DI CUTROFIANO

Il concessionario si impegna a consentire la realizzazione da parte del Comune di Cutrofiano interventi di completamento della struttura e dell'area.

ART. 10: DISCIPLINA DEL SERVIZIO DI PULIZIA

Competono al concessionario i lavori di pulizia dell'area e delle strutture in concessione e saranno svolti con modalità determinate dal concessionario, con attrezzature e prodotti idonei, tali da non compromettere i materiali costituenti le strutture.

Il concessionario deve comunque mantenere tutte le parti della struttura e le attrezzature in condizioni di pulizia soddisfacenti.

Il servizio dovrà essere svolto dal concessionario con i propri capitali, con proprio personale, con proprie attrezzature per la normale manutenzione, mediante l'organizzazione del concessionario ed a suo rischio.

Detto servizio può essere subappaltato con autorizzazione del Comune.

Sono a carico della ditta concessionaria tutti i materiali occorrenti per la pulizia e l'igiene, quali ad esempio detersivi, deodoranti, disinfettanti, ecc.

ART.11: DISCIPLINA DEL SERVIZIO DI CUSTODIA

Il servizio di custodia dovrà essere garantito per tutto l'anno sia durante i giorni feriali che festivi di ogni mese, con orario da comunicare all'Amministrazione Comunale, assicurando, comunque, l'orario minimo diurno di almeno 8 ore giornaliere.

Per custodia si intende presenza continuativa di personale del concessionario in concomitanza del funzionamento dei servizi e delle manifestazioni, mentre nelle restanti ore in forma di vigilanza giornaliera anche saltuaria con modalità da comunicare all'Amministrazione Comunale.

Durante la vigilanza saltuaria dovrà essere comunque garantita la reperibilità e la disponibilità di un incaricato del concessionario, sia durante i giorni feriali che festivi.

Al termine di ogni utilizzo dell'area in concessione la ditta concessionaria dovrà provvedere alla pulizia, a riporre le attrezzature di qualsiasi tipo negli appositi locali, alla chiusura degli stessi, e alla chiusura delle porte di accesso qualora venisse superato il normale orario di apertura, e all'attivazione dell'impianto di allarme se esistente.

ART. 12: PERSONALE

Il concessionario dovrà assicurare il servizio e il funzionamento della struttura.

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi antinfortunistici, assistenziali e previdenziali relativi al personale impiegato per il funzionamento della struttura sono a carico del concessionario che ne è il solo responsabile, anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo del pagamento e l'onere a carico del Comune o in solido con il Comune, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti del Comune medesimo e di ogni indennizzo.

Per la gestione della concessione il concessionario garantisce per il personale il rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro di riferimento.

ART. 13: RESPONSABILITA'

Il concessionario è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, con il personale e i terzi, nell'ambito della gestione del servizio.

E' inoltre responsabile di qualsiasi danno od inconveniente, causato per propria colpa, sollevando quindi il Comune da ogni responsabilità, diretta od indiretta, dipendente dall'esercizio della concessione, sotto il profilo civile e penale.

Il concessionario risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune, salvo gli interventi a favore dell'impresa da parte di Società Assicuratrici. A tale scopo il concessionario stipulerà polizza assicurativa 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 e trasmetterà copia della stessa all'Amministrazione comunale.

Il concessionario si obbliga a sostituire immediatamente, a proprie spese, i beni di proprietà comunale risultanti dall'inventario allegato al verbale di consegna che venissero danneggiati da personale addetto alle pulizie ed alla custodia o che per qualsiasi motivo, compreso il furto, non fossero più utilizzabili.

ART. 14: ORGANIZZAZIONE DELL'ATTIVITA' DI TERZI

L'utilizzo dell'area esterna da parte di Enti, Associazioni o privati, autorizzati dall'Amministrazione Comunale, è consentito previo accordo con il Concessionario. In questo caso il Concessionario è tenuto a mettere a disposizione la struttura e i relativi servizi, allo scopo di consentire il regolare svolgimento delle manifestazioni autorizzate.

ART. 15: UTILIZZO DELL'IMPIANTO

Il concessionario si impegna a garantire che l'utilizzo dell'impianto sia prevalentemente di natura ricreativa (spettacoli in genere), culturale, sociale e sportiva e che tutte le attività programmate siano svolte nel pieno rispetto di tutte le norme di legge, compresi regolamenti e/o prescrizioni comunali. Il proponente dovrà in ogni caso tenere presente che per tutta la durata della concessione dovrà sempre essere assicurato l'utilizzo pubblico del Parco e, conseguentemente, l'accesso gratuito. Gli utilizzi rivolti ad una utenza riservata e/o a pagamento dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

L'utilizzo dell'impianto per altre manifestazioni è consentito nella misura in cui non impedisce l'utilizzo proprio dell'impianto.

Il Concessionario è tenuto a presentare all'Amministrazione Comunale copia del calendario annuale delle attività e a comunicare tempestivamente le eventuali variazioni.

Dovranno essere adottati a cura e spese del Concessionario tutti i provvedimenti necessari atti a garantire l'incolumità del pubblico, dei frequentatori e degli operatori, ivi compresa, nel caso di necessità, la chiusura dell'impianto o di parte di esso. Di tali provvedimenti dovrà essere data immediata comunicazione al Concedente, il quale è esonerato da qualsiasi responsabilità derivante dal mancato rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza.

Il Concedente si riserva la possibilità di adottare in ogni momento i provvedimenti di chiusura sopra citati, in caso di inerzia del Concessionario, mediante sospensione della concessione, senza che il Concessionario abbia nulla a che pretendere a titolo risarcitorio o di indennizzo per effetto di tale sospensione.

Il Concessionario si impegna a non consentire l'accesso ai servizi e agli impianti a un numero di soggetti contemporaneamente presenti superiore a quello previsto dalle norme vigenti in rapporto alla normativa di sicurezza, e a mettere in atto tutte le misure, i controlli e le verifiche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità

ART. 16: INTROITI E CANONE DI CONCESSIONE

Al concessionario spettano tutti gli introiti derivanti dall'uso della struttura e dell'area per le attività svolte direttamente (in particolare introiti bar, noleggi ingressi per eventuali spettacoli e impianti sportivi).

Al Comune dovrà essere versato un canone annuo a base d'asta minimo di **€ 1.200,00**

Il canone effettivo sarà determinato in sede di gara.

L'Amministrazione Comunale applicherà all'aggiudicatario la riduzione del canone offerto in sede di gara di un importo determinato in base all'entità degli oneri per gli interventi di riqualificazione effettuati dal concessionario in base al progetto presentato in sede di gara e approvato dalla stazione appaltante. L'entità della riduzione sarà determinata in base ad un computo metrico estimativo coerente con il prezzario regionale e asseverato da un tecnico abilitato.

I lavori, una volta approvati, dovranno essere effettuati sotto il controllo dell'Ufficio tecnico comunale ed il concessionario dovrà presentare tutte le certificazioni, dichiarazioni di conformità e quant'altro necessario ad attestare la regolare esecuzione degli stessi. Le spese sostenute saranno dedotte dall'importo del canone di concessione sino alla concorrenza dell'importo riconosciuto dall'Ufficio tecnico comunale.

Il Comune può intervenire, con azione di calmiera, in occasione della programmazione di manifestazioni patrocinate.

Il Comune stabilirà annualmente le tariffe per l'utilizzo degli impianti sportivi, qualora previsti nel piano degli investimenti.

ART.17: UTILIZZO DA PARTE DEL COMUNE DI CUTROFIANO

Il Comune di Cutrofiانو riserva a se stesso, per manifestazioni organizzate in proprio o patrocinate, l'utilizzo gratuito delle strutture e dell'area, con possibilità di esposizione di pubblicità mobile per la durata delle manifestazioni.

Il Comune si impegna ad informare il concessionario con il preavviso di almeno 20 giorni e comunque concordandone la data in modo che l'attività già stabilita dal concessionario non abbia a riceverne danno. Solo in casi eccezionali e comunque concordati il preavviso potrà essere ridotto.

ART.18: PUBBLICITA'

La concessionaria gestirà ogni forma di pubblicità sia fissa che mobile all'interno degli impianti, nel rispetto della vigente normativa ed in conformità con i regolamenti comunali.

Resta a carico del concessionario l'onere dell'imposta sulla pubblicità.

ART. 19: CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia degli obblighi assunti il concessionario deve costituire all'atto della stipula del contratto di concessione una fideiussione bancaria od assicurativa con Istituti legalmente autorizzati per un importo pari al 10% del valore economico degli investimenti proposti in sede di gara.

Tale fideiussione potrà essere estinta alla data di scadenza della convenzione solamente ad avvenuto controllo da parte degli organi del Comune che lo stato dell'impianto trovasi in perfette condizioni.

Qualora si rilevassero danni imputabili al concessionario, il Comune provvederà direttamente alle sistemazioni occorrenti, salvo rivalsa con escussione sulla fideiussione prestata, con i criteri e le modalità dell'esecuzione in danno.

ART.20: OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI

Oltre all'osservanza di tutte le norme specificate nell'atto di concessione, il concessionario avrà l'obbligo di osservare tutte le disposizioni portate da leggi o regolamenti in vigore o che potessero venire emanate durante il corso del contratto, in materia igienico-sanitaria, di pubblica sicurezza e di tutela ambientale.

ART. 21: VIGILANZA E CONTROLLI

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare controlli, attraverso i propri uffici ed organi competenti atti ad accertare:

- l'idoneità del personale preposto dal concessionario alla conduzione dell'impianto ed delle attività in programma.
- il rispetto delle condizioni, delle modalità e degli obblighi contrattualmente assunti;
- l'osservanza delle disposizioni e delle normative vigenti in materia igienicosanitaria e di pubblica sicurezza;
- gli oneri per l'applicazione del D.Lgs 81/2008 per la tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori;
- la regolare tenuta e conduzione degli impianti, sia dal punto di vista del corretto utilizzo degli stessi che sotto l'aspetto tecnico.

ART. 22: DIVIETO DI SUB CONCESSIONE

E' fatto divieto al concessionario di cedere in tutto o in parte la gestione dell'attività, pena la rescissione del contratto e la riparazione degli eventuali danni.

ART. 23: ESECUZIONE D'UFFICIO

Nel caso di inadempimento della concessionaria alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, il concedente, dopo aver formalmente intimato alla concessionaria medesima l'adempimento entro congruo termine, avrà facoltà di ordinare l'esecuzione degli interventi necessari per il regolare funzionamento dei servizi e rivalendosi sul concessionario per oneri finanziari sostenuti.

ART. 24: PENALI

Nel caso di ritardi o deficienze di servizio imputabili a negligenza o colpa del concessionario o dei suoi dipendenti verrà applicata una penale da un minimo di € 500,00, ad un massimo di € 1.000,00 per la prima violazione, aumentata di € 500,00, con progressione aritmetica, per ogni successiva infrazione.

L'applicazione delle penali deve essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza, alla quale il concessionario ha la facoltà di presentare le controdeduzioni entro 10 (dieci) giorni dalla notifica della contestazione stessa.

L'applicazione delle penalità di cui sopra non pregiudica i diritti del Comune per le eventuali violazioni contrattuali verificatesi.

ART. 25: RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – Clausola risolutiva espressa (art.1453 C.C.)

L'Amministrazione Comunale, in caso di ripetute inadempienze agli obblighi derivanti dal presente capitolato non sanate in seguito a diffida formale, o anche a seguito di una singola inadempienza che comporti disfunzioni particolarmente gravi o interruzione del servizio, in caso di accertata irregolarità a danno degli utenti o degli interessi del Comune, potrà recedere unilateralmente dal contratto con un preavviso di 15 gg., incamerando la cauzione

prestata dall'appaltatore, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno, anche conseguente all'affidamento temporaneo a terzi dell'appalto con maggiori oneri per il Comune.

Al recesso potrà pervenirsi soltanto dopo aver contestato l'addebito ed esaminato le eventuali controdeduzioni.

E' comunque causa di risoluzione del contratto:

- la dichiarazione di fallimento dell'aggiudicatario;
- il subappalto totale o parziale del servizio, senza previa autorizzazione o la cessione del relativo contratto;
- la commissione di infrazioni di rilevanza penale che facciano venir meno l'affidabilità del gestore.

ART. 26: SPESE DI CONTRATTO

La convenzione verrà stipulata nella forma pubblica amministrativa; tutte le spese accessorie se dovute, relative e consequenziali, nessuna esclusa, tasse, imposte, tasse di registro e diritti di segreteria, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il Comune di Cutrofiano si riserva la facoltà di fare iniziare il servizio prima della stipulazione della relativa convenzione.

ART. 27: CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

Il Foro di Lecce è competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dell'esecuzione della presente convenzione.

Allegati:

Planimetria dell'area