

CAPITOLATO PER CONCESSIONE A TERZI DEL GIARDINO COMUNALE, CON ANNESSI CAMPO CALCIO A 5 E PUNTO RISTORO UBICATI LARGO BOCCACCIO

Art. 1 - Oggetto dell'appalto

Il presente capitolato disciplina le condizioni dell'affidamento della gestione del giardino comunale, campo calcio a 5 e relativo punto ristoro ubicati in largo Boccaccio di proprietà del Comune, come delimitato nella planimetria di cui alla scheda allegato C).

Il punto di ristoro ha destinazione d'uso "commerciale" (bar), pertanto contestualmente alla concessione il conduttore, in possesso dei requisiti richiesti, dovrà acquisire idoneo titolo per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 59/2010, come previsto nell'art. 8 del bando.

La violazione degli obblighi e delle prescrizioni di cui al presente capitolato comporta l'immediata risoluzione del contratto, senza che il concessionario possa vantare alcunché a titolo di risarcimento danni.

Art. 2 -Caratteristiche della concessione

La gestione del giardino, campo calcio a 5 e punto ristoro/attività dovrà garantire che tutti i cittadini possano usufruire del giardino senza alcuna limitazione.

Le aree di utilizzo sono quelle strettamente indicate dall'Amministrazione Comunale (come individuate nella planimetria di cui alla scheda allegato C), che potrà richiedere in ogni momento le modifiche correttive, relative al regolare svolgimento delle attività; Le installazioni di attrazioni/giochi (a totale cura e spese del concessionario) dovranno essere autorizzate e saranno valutate caso per caso a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Art. 3 - Durata dell'appalto

L'appalto è concesso per un periodo di anni 15 (quindici) a decorrere dalla data di stipula della convenzione fra le parti o in alternativa dal verbale di consegna. Non è ammesso il tacito rinnovo.

Art. 4 - Importo del canone annuale

L'importo del canone annuale concessorio da corrispondere all'Amministrazione

Comunale in due rate semestrali, entro il 30 aprile ed entro il 30 ottobre di ogni anno dovrà essere offerto in fase di gara, con base d'asta pari ad € 2.500,00 (duemilacinquecento/00), esso non potrà essere in nessun caso scomputato totalmente o parzialmente qualsiasi ne sia la motivazione, ad esclusione dell'importo relativo all'iscrizione in catasto e all'installazione dei nuovi contatori dedicati esclusivamente al giardino e alla relativa attività di ristoro (acqua potabile, gas, energia elettrica) per un importo non superiore a quello corrispondente a 5 (cinque) annualità. Per procedere allo scomputo è necessario produrre le fatture e/o i giustificativi ufficiali di tali spese.

Art. 5 - Requisiti di partecipazione

I requisiti di partecipazione sono quelli integralmente riportati nel capitolo 8 (otto) del bando.

Art.6 - Criteri per l'aggiudicazione

L'importo a base d'asta è fissato in euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) oltre IVA di legge se dovuta. L'aggiudicazione avverrà, ai sensi dell'art. 108 del D. Lgs 36/2023, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i criteri e i punteggi stabiliti all'art. 15 del bando.

Il canone offerto sarà soggetto a rivalutazione a partire dal secondo anno sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Art. 7 - Divieto di cessione, sub-concessione e subappalto

E' fatto divieto assoluto al concessionario di cedere o sub concedere, in tutto o in parte, la gestione del punto ristoro, campo calcio a 5 e dell'annesso giardino, così come non potrà lui destinarlo ad uso diverso da quello indicato nel presente capitolato. E' vietato altresì il subappalto.

Art. 8 - Immobili ed attrezzature in concessione

I giardini comunali e i locali annessi vengono concessi nello stato attuale. Eventuali lavori di adeguamento alle norme igieniche e di sicurezza sia degli impianti che della struttura o qualsiasi altro intervento di miglioria devono essere effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario. All'atto della consegna verrà stilato un apposito verbale di consistenza delle attrezzature per le quali sarà consentito esclusivamente il

deterioramento imputabile al corretto uso di dette attrezzature. In caso di negligenza comprovata nell'uso delle attrezzature consegnate l'aggiudicatario dovrà rifondere i danni entro 30 giorni dall'accertamento, pena la decadenza del contratto di appalto.

Eventuali lavori o migliorie che il concessionario intende realizzare dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Comune. Tutti gli interventi sull'immobile e sull'area alla scadenza del contratto rimarranno di proprietà del Comune di Colleferro.

Il campo di calcio a 5 potrà essere utilizzato esclusivamente al di fuori degli orari e/o delle attività scolastiche.

Art. 9 - Sopralluogo

1. E' obbligatorio per le ditte concorrenti, a pena di esclusione, effettuare il sopralluogo presso la sede in cui dovrà eseguirsi il servizio.

Art 10 -Obblighi del concessionario

Il gestore avrà l'obbligo di conformarsi alle seguenti linee guida:

1. La gestione del punto ristoro/attività, campo calcio a 5 e del giardino dovrà garantire che tutti i cittadini possano usufruire del giardino senza alcuna limitazione.
2. L'apertura del giardino e relativa guardiania dovrà essere garantita per tutto il periodo annuale.
3. Durante l'orario di apertura del giardino, il punto ristoro potrà anche essere chiuso a discrezione del concessionario, fermo restando l'obbligo di apertura e relativa guardiania del giardino per tutto il periodo annuale.
4. Preservare o aumentare la fertilità del terreno, adottando appropriate tecniche agronomiche e apportando sostanza organica, quando possibile prodotta in sito (compost), in modo da aumentare la vitalità delle piante e ridurre il numero di interventi di soccorso.
5. Orientare le operazioni di gestione e manutenzione in modo da essere il meno dispendiose possibile dal punto di vista energetico, da ridurre l'inquinamento, da sostenere scelte ecologiche, rinnovabili.
6. Orientare le operazioni di gestione e manutenzione in modo da razionalizzare e minimizzare gli interventi degli operatori, gli apporti idrici e di prodotti per la

difesa e la nutrizione (questi ultimi da eseguire in casi estremi e comunque utilizzando prodotti consentiti in Agricoltura biologica), in modo da ridurre i costi generali di gestione oltre che l'impatto ambientale.

7. Migliorare la fruibilità degli spazi in oggetto in termini di: **viabilità agevolata** (per biciclette, tricicli anziani, carrozzine, disabili, etc.) soprattutto a vantaggio delle utenze deboli, laddove possibile; **arredo urbano** (panchine, cestini, tavoli, etc.) in misura congrua per la comunità locale ed ecocompatibili con impiego di materiali naturali o non impattanti.
8. Adottare, quando possibile, il censimento e la valutazione dell'ecosistema in oggetto, anche in riferimento allo stato fitosanitario e di stabilità delle piante, in modo da dotarsi di un metodo di pianificazione e gestione del verde che nel medio lungo termine si traduca in un efficiente strumento, capace di ridurre i costi generali di gestione.
9. Coinvolgere, quando possibile, la comunità locale per renderla partecipe e consapevole delle nuove scelte di gestione biosostenibile con una efficace comunicazione e attraverso iniziative mirate, come l'adozione da parte di cittadini, singoli od associati, di spazi di verde pubblico, oppure sponsorizzazioni da parte di aziende, ecc.
10. Per la realizzazione di nuovi spazi verdi tenere conto delle caratteristiche climatiche, in merito anche alla disponibilità di nutrienti, la capacità drenante, la presenza di potenziali inquinanti in modo da individuare sempre le condizioni ottimali ad ospitare un nuovo impianto arboreo arbustivo.
11. Progettare un efficiente impianto di irrigazione che preveda il ricircolo delle acque piovane e che eviti fuoriuscite o dilavamenti in quei paesaggi caratterizzati da presenza di pendenze.
12. Scegliere e possibilmente mantenere, laddove già presenti, piante ed arbusti idonei rispetto all'area di collocazione. Progettare le diverse aree del giardino, in merito a ubicazione degli alberi, bordure con arbusti e fiorite e percorsi a prato, in funzione della successiva manutenzione in modo da ridurre i problemi associati alla gestione dei diversi elementi del progetto.
13. Per la realizzazione di nuovi spazi verdi, propendere per specie resistenti a fitopatologie e meglio adattate all'area in oggetto, ed associarle in base a criteri che consentano di sviluppare corridoi verdi capaci di esprimere meglio le funzionalità ecologiche (rifugio per microfauna).

14. Effettuare la vigilanza del giardino nel rispetto delle regole vigenti;
15. Tenere pulito mediante la raccolta dei rifiuti (comprendente la fornitura dei sacchi) e lo svuotamento dei cestini, con deposito del materiale negli appositi cassonetti per la raccolta differenziata;
16. Effettuare gestione e pulizia giornaliera dei servizi igienici pubblici (durante gli orari di apertura del punto ristoro dovrà essere garantito il pubblico accesso ai servizi igienici situati all'interno o presso il chiosco), comprendenti la fornitura dei materiali igienizzanti, delle salviettine asciugamani, della carta igienica e di quant'altro necessario per la corretta gestione.
Gli interventi di pulizia dovranno comunque essere adeguati in base al flusso delle persone. Dovranno inoltre essere eseguiti interventi di disostruzione con l'ausilio di auto spurgo (a cura e spese del concessionario), qualora si dovessero verificare ostruzioni della canalizzazione per uso improprio della carta igienica e/o delle salviettine asciugamani;
17. tenere in buono stato gli arredi, le strutture e i giochi presenti;
18. Effettuare manutenzione ordinaria, quali verniciatura periodica delle strutture, minute riparazioni nonché quanto necessario per tenere in esercizio gli impianti elettrici e idraulici. Sono a carico dell'offerente la verifica e l'adeguamento degli impianti e loro successive certificazioni di Legge;
19. Effettuare il corretto taglio e potatura delle essenze erbacee e arboree;
20. Eseguire a propria cura e spese l'accatastamento dei fabbricati presenti nel giardino mediante inserimento in mappa e denuncia al catasto urbano entro il termine di mesi 1 (UNO) dalla data di stipula della CONVENZIONE;
21. Far installare e/o subentrare a propria cura e spese contatori delle utenze a rete di misurazione dei consumi quali ad esempio quelli di energia elettrica, acqua, gas, telefonia, ecc., entro il termine di DUE mesi dalla data di stipula della CONVENZIONE;
22. Stipulare apposita polizza fideiussoria pari al 10% dell'importo totale della concessione a garanzia della corretta manutenzione delle strutture e di tutta l'impiantistica;
23. stipulare apposita polizza assicurativa R.C. infortuni, per il proprio personale e per gli altri utenti del servizio per danni a cose, persone o beni mobili, avente un massimale minimo previsto dalle disposizioni dell'orientamento CE e comunque non inferiore a € 1.000.000,00 (unmilione/00) per ciascun sinistro e di € 1.500.000,00

(unmilioneCinquecento/00) all'anno globale per sinistri, in modo che l'Amministrazione Comunale sia completamente sollevata da ogni responsabilità;

24. mettere a disposizione dell'Ente il giardino oggetto di affidamento per attività scolastiche o altro secondo le esigenze dell'Amministrazione Comunale;
25. osservare scrupolosamente gli orari di apertura e di chiusura impegnandosi a garantire comunque l'apertura del mattino non oltre le ore 9,00 e la chiusura non oltre le ore 23.00;
26. Esporre in luogo facilmente consultabile apposita tabella con gli orari di apertura e chiusura e relativa guardiania del giardino comunale;
27. i prezzi di vendita praticati, al banco ed ai tavoli non devono essere superiori a quelli correnti sulla piazza.

Art. 11 - Responsabilità

L'Ente é esonerato da ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovessero accadere, per qualsiasi causa, al gestore ed al personale dipendente, nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente disciplinare, convenendosi a tale riguardo che qualsiasi eventuale onere é già compensato e compreso nei corrispettivi del contratto.

Il gestore risponde pienamente dei danni alle persone e alle cose per fatto suo o dei suoi dipendenti nell'espletamento del servizio, tenendo perciò sollevato ed indenne il Comune da qualsiasi pretesa o molestia che al riguardo gli venisse mossa, sollevando in tal senso l'Amministrazione Comunale ed i tecnici preposti da ogni responsabilità civile e/o penale.

Allo scopo il gestore deve comunque provvedere all'accensione della polizza assicurativa di cui al precedente articolo;

Il gestore infine é responsabile del buon andamento del servizio a lui affidato e delle passività in cui l'Ente dovesse incorrere per l'inosservanza di obblighi facenti carico direttamente a lui ed al personale dipendente.

Art. 12 - Convenzione

L'Ente stipulerà con il soggetto aggiudicatario una convenzione concernente la definizione dei rapporti per la gestione dei beni oggetto della presente gara.

Art. 13 - Modalità di controllo da parte dell'Ente

L'Ente si riserva in qualsiasi momento il diritto di esercitare il controllo su tutte le attività dell'affidatario come previsto nell'articolo 21 del bando.

Art. 14 - Risoluzione del contratto - clausola risolutiva espressa - esecuzione d'ufficio in danno dell'appaltatore inadempiente

Il Comune vigilerà sull'andamento della gestione degli impianti con ampia facoltà e nei modi ritenuti più idonei senza che ciò comporti alcuna assunzione di responsabilità in merito all'espletamento dei servizi inerenti la gestione.

Il contratto di affidamento della gestione degli impianti potrà essere risolto anticipatamente con il consenso di entrambe le parti e previa regolamentazione dei rapporti conseguenti da stabilirsi di comune accordo.

Il Comune potrà risolvere unilateralmente il contratto per una delle seguenti cause:

- a. 3 (tre) gravi violazioni degli obblighi contrattuali inerenti gravi carenze igienico/manutentive contestate per iscritto al gestore e da questi non regolate nemmeno in seguito a diffida formale dell'Amministrazione.
- b. arbitrario abbandono, da parte del gestore, dei servizi oggetto del contratto;
- c. fallimento del gestore;
- d. cessione a terzi, senza il consenso dell'Amministrazione comunale, degli obblighi relativi al contratto;

Costituiscono motivo per il recesso dell'Amministrazione dal contratto, a norma dell'art. 1373 del C.C.:

- a) l'apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del concessionario;
- b) la messa in liquidazione o in altri casi di cessione dell'attività del concessionario;
- c) la mancata osservanza della disciplina della subconcessione ed impiego di personale non dipendente dal concessionario;
- d) inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi.

La risoluzione in tali casi opera di diritto, qualora il Comune comunichi per iscritto per mezzo PEC o con raccomandata A.R. all'appaltatore di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art 1456 c.c.; Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa importanza ai sensi dell'art 1455 c.c.

Art. 15 - Penalità

L'applicazione della penale sarà preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza. L'appaltatore, nei tre giorni dalla data di ricevimento della comunicazione dell'inadempienza, potrà presentare le proprie giustificazioni sulle quali deciderà a proprio insindacabile giudizio il Dirigente, sentito il responsabile del competente servizio. L'ammontare della penale entro i limiti minimi e massimi sopra stabiliti verrà determinato in correlazione alla gravità del comportamento del gestore tenuto conto anche di eventuali recidive, e con l'entità del danno subito dall'amministrazione.

Art. 16 - Riserve dell'Amministrazione Comunale

Il comune di Colleferro, per l'espletamento dei suoi compiti d'istituto, si riserva l'utilizzo esclusivo e gratuito del giardino o di parte di esso nelle giornate che riterrà più opportune, previa comunicazione al concessionario.

Art. 17 - Trattamento dei dati personali

I dati raccolti sono trattati, ai sensi del D. Lgs.vo n.196/2003, esclusivamente per le finalità della presente gara. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Colleferro.

Art. 18 - Controversie

In caso di controversie le parti eleggono quale foro esclusivamente competente quello di Velletri.