



CITTÀ DI VIBO VALENTIA

AREA 3 – SETTORE 6

SERVIZIO AMBIENTE

CAPITOLATO D'ONERI

**AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEL PUNTO RISTORO,
VIGILANZA, MANUTENZIONE DEI SERVIZI ANNESSI E
APERTURA/CHIUSURA DEL “PARCO URBANO” DI
MODERATA DURANT**



1. Oggetto della concessione.

La concessione ha per oggetto la manutenzione e la gestione delle aree a verde pubblico comunale così come individuata dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n° 222 del 24.10.2022, affidando la gestione del punto ristoro, la manutenzione dei servizi di pubblica utilità annessi e apertura/chiusura dell'area verde di proprietà comunale denominata: "PARCO URBANO" di Moderata Durant evidenziata nella cartografia allegata al presente avviso.

2. Finalità

1. La concessione delle aree a verde di proprietà comunale è finalizzata prioritariamente alla promozione delle attività ludiche, culturali, ricreative, sportive rivolte a tutta la comunità.
2. L'attività di gestione delle suddette aree dovrà essere ispirata ai seguenti criteri:
 - a) ricerca della massima qualità nella conduzione delle strutture, delle attrezzature e nell'organizzazione delle attività, a tutela preminente dei fruitori dei servizi;
 - b) garantire l'uso più aperto, completo ed equo delle strutture, coniugando il massimo delle funzionalità con il massimo della fruibilità, in relazione alle diverse tipologie di utenza e alle diverse caratteristiche delle attività;
3. L'ingresso al parco si ispira al principio del libero accesso a favore dei cittadini. L'utilizzo da parte di terzi del Parco è autorizzato dal Concessionario, secondo i seguenti criteri di priorità:
 - a) utilizzo da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - b) manifestazioni, spettacoli, attività di carattere culturale e ricreativo e sportivo, purché compatibili con le esigenze di conservazione e funzionalità delle strutture.
 - c) attività delle scuole, di ogni ordine e grado;
 - d) attività per disabili;
4. L'Amministrazione si riserva, come diritto incondizionato, la possibilità di utilizzare gratuitamente o di concedere in uso l'area per un massimo di trenta giorni l'anno, per iniziative compatibili con la loro destinazione d'uso, dalla stessa promosse o patrocinate (da comunicarsi al concessionario almeno quindici giorni prima). Resta inteso che in tale circostanze la pulizia straordinaria del parco è a carico del Comune stesso o di altro soggetto indicato dal Comune.

3. Durata della concessione

1. La concessione avrà durata di anni tre (3), rinnovabili, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, per ulteriori anni tre (3) a partire dalla data di aggiudicazione definitiva. La consegna in gestione dell'area a verde da parte dell'Amministrazione Comunale verrà formalizzata mediante sottoscrizione di apposito verbale.

Alla data di scadenza del contratto, lo stesso si intenderà cessato anche senza disdetta da parte del Comune.

4. Corrispettivo

1. A fronte del servizio prestato dal Concessionario, di cui al punto 5 del capitolato, l'Amm.ne Comunale concede al privato la possibilità di usufruire dei proventi derivanti da:
 - a) gestione di eventuali distributori automatici di bevande e alimenti;
 - b) gestione di un bar/ chiosco/ punto di ristoro, già esistente;
 - c) affitto delle strutture realizzate dal concessionario in base al progetto complessivo presentato.



2. Per l'utilizzo delle attrezzature di cui al precedente comma 1 da parte di terzi, il Concessionario applicherà le tariffe minime stabilite annualmente dalla Camera di Commercio competente per territorio, le quali devono essere affisse in luogo ben visibile al pubblico.

5. Obblighi di gestione e manutenzione del Parco a carico del Concessionario.

Il Concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese alla realizzazione dei servizi richiesti nel presente avviso e offerti dai concorrenti a da realizzare all'interno del Parco Urbano e nello specifico:

- a) Apertura e chiusura giornaliera del Parco;
- b) tutela igienica dei servizi e relativa raccolta ed esposizione del rifiuto per cui verranno fornite le attrezzature necessarie allo scopo e prodotto all'interno del Parco e di quello abbandonato in tutte le aree verdi, comprensiva dello svuotamento dei cestini presenti nelle adiacenze della struttura esistente da poter destinare a punto ristoro e di qualsiasi nuova installazione per la raccolta differenziata;
- c) piccole riparazioni;
- d) opportunità di realizzare nella struttura già esistente un punto ristoro e di piccola ristorazione con possibilità di cucinare in loco;
- e) manutenzione/pulizia quotidiane dei servizi igienici pubblici;
- f) controllo del "decoro" delle strutture esistenti e di quelle che l'Ente andrà a realizzare;
- g) realizzazione di sistema di video sorveglianza (almeno n. 2 telecamere esterne e sistema di registrazione da tenere a cura del gestore all'interno della struttura) del perimetro attorno alla struttura da adibire a punto ristoro;
- h) realizzazione di iniziative che favoriscano l'integrazione dei cittadini, con particolare riferimento alle fasce deboli della popolazione. Le iniziative, anche sotto forma di eventi ciclici, dovranno avere funzioni culturali, ludico-ricreative e sportive (o simili), garantendo comunque l'accesso libero ed incondizionato a tutti i cittadini al Parco e fatte salve le iniziative che in qualsiasi momento l'Amministrazione Comunale vorrà realizzare o promuovere/patrocinare in proprio o attraverso terzi all'interno del Parco stesso;
- i) possibilità di vendita al pubblico e al flusso turistico di souvenir e oggettistica artigianale e tipicamente locale.

Il Concessionario dovrà avviare a proprio onere e spese tutti gli iter amministrativi e autorizzativi riguardanti la realizzazione della struttura di ristoro con eventuale possibilità di ristorazione in loco e vendita al pubblico di souvenir e oggettistica varia per come sopra specificato; il pagamento delle imposte per le autorizzazioni urbanistiche, degli oneri e delle tasse relativi sarà a completo carico del Contraente e per tutta la durata del contratto di gestione.

Al Concessionario potrà essere richiesta la disponibilità a collaborare ad opere realizzate a cura dell'Amministrazione comunale inerenti la sistemazione del verde.

Il Concessionario dovrà:

- consentire l'effettuazione di interventi di sistemazione o manutenzione di impianti o servizi a cura del Comune, di aziende comunali o di altri enti interessati a lavori di carattere pubblico;
- segnalare tempestivamente al Comune di Vibo Valentia, ogni eventuale esigenza di



interventi straordinari, per guasti dovuti ad usura e a vandalismi e conseguenti necessità di riparazioni ad impianti, attrezzature ed arredi fissi, ecc..., presenti nell'area, l'eventuale presenza di materiale a rischio igienico.

L'area a verde dovrà risultare sempre nelle migliori condizioni di pulizia dal rifiuto abbandonato.

6. Canone

Per la concessione in uso del Parco il Concessionario dovrà pagare al Comune il canone annuo derivante dall'offerta presentata in sede di gara, che dovrà essere versato al Comune in una rata anticipata.

7. Obblighi dell'amministrazione comunale

Sono normalmente a carico dell'Amministrazione Comunale, che, peraltro per proprie insindacabili esigenze può sostituire sempre e comunque il Concessionario, le seguenti attività:

- a) gli interventi straordinari ed ordinari quali la potatura degli alberi, la rimozione dei rami secchi e l'abbattimento di alberi morti, ed eventuale loro sostituzione;
- b) la fornitura e messa a dimora di materiale vegetale (alberi, arbusti, ecc.) e arredi (panchine, cestini portarifiuti, attrezzature ludiche, fontanelle, ecc...); il controllo statico delle alberature;
- c) gli oneri relativi ai consumi di energia elettrica per l'illuminazione dell'area;
- d) gli oneri relativi ai consumi idrici;
- e) assicurare il corretto smaltimento del materiale di risulta prodotto nell'area a seguito di lavori effettuati dall'Amministrazione;
- f) assicurare il corretto smaltimento del rifiuto prodotto nell'area e raccolto dal gestore;
- g) l'efficientamento, la manutenzione straordinaria ed ordinaria, del sistema d'illuminazione all'interno del parco;
- h) sistemazione e manutenzione delle aree pavimentate esistenti.

Per quanto ricompreso nel punto b) l'intervento può essere realizzato dal Concessionario previo accordo con il Comune di Vibo Valentia.

L'Amministrazione comunale, a mezzo di propri incaricati, eseguirà sopralluoghi per verificare lo stato dell'area a verde riservandosi la facoltà di richiedere, se del caso, l'esecuzione di quanto previsto dal contratto e non eseguito dal Contraente. I Settori Ambiente e Urbanistica provvederanno, ognuno per le proprie competenze, a periodiche verifiche della corretta esecuzione del contratto di gestione.

8. Consegna e restituzione delle aree, dei locali e delle attrezzature.

1. La consegna del Parco avverrà mediante redazione di apposito verbale di consegna da redigersi in contraddittorio fra le parti del Comune e dell'affidatario, dal quale risulterà lo stato di conservazione degli ambienti e degli impianti, nonché la consistenza e lo stato d'uso degli arredi e delle attrezzature.
2. Le aree, le attrezzature, gli arredi dovranno essere tenuti e riconsegnati alla scadenza del contratto in perfetto stato di conservazione, salvo il naturale deperimento d'uso.
3. Il concessionario ha la responsabilità di conservazione e custodia di aree, locali ed attrezzature concessi per tutta la durata della concessione.
4. Alla scadenza della concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino al momento detenuta dal Concessionario.
5. Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna dell'impianto.



9. Fruizione del Parco

1. Il gestore dovrà garantire l'accesso e la fruizione del Parco comunale senza discriminare alcuno e senza prevedere a carico dell'utente, alcuna quota associativa, di iscrizione o contributo di sorta.
2. Il Concessionario può richiedere un contributo agli utenti in occasione di attività e manifestazioni così come previste in fase di offerta e/o programmate di tipo sportivo, culturale, ricreativo e per eventi organizzati in particolari ricorrenze.
3. Nello stabilire il piano di utilizzo del Parco oggetto della presente concessione il Concessionario si impegna a effettuare la programmazione culturale, sportiva, ricreativa prevedendo la collaborazione con le realtà associative del territorio.

10. Pubblicità commerciale.

1. Il Concessionario è autorizzato ad esporre, all'interno del Parco, anche con evidenza all'esterno e nel rispetto della legislazione vigente, cartelli pubblicitari di terzi al fine di finanziare la propria attività, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni nel rispetto della normativa in materia e dei regolamenti comunali. Gli impianti pubblicitari non dovranno alterare il decoro estetico dell'area e della zona circostante.
2. Le relative imposte, tasse e diritti, se e in quanto dovuti, graveranno sul Concessionario.

11. Distributori automatici/Bar/Punto ristoro.

1. Il Concessionario potrà installare distributori automatici di alimenti e bevande e/o gestire bar/punti ristoro così come previsti dal Regolamento Comunale approvato. Le autorizzazioni previste dalle vigenti normative in materia di pubblica sicurezza, commerciale e igienico sanitaria, necessarie alla gestione del bar/punto di ristoro dovranno essere acquisite direttamente dal Concessionario. Dette autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili essendo vincolate all'attività delle strutture oggetto della presente concessione.
2. Tutti gli arredi e le attrezzature necessarie per l'installazione e l'avvio dell'attività saranno a carico del Concessionario. Alla scadenza della concessione o in caso di risoluzione contrattuale esse rimarranno di proprietà del concessionario che potrà concordare la cessione al Comune o a un eventuale ditta subentrante, oppure lasciare liberi i locali da arredi e attrezzature senza pretendere indennità per le spese sostenute.
3. In alternativa a quanto stabilito al precedente punto n. 1 il concessionario potrà utilizzare la struttura bar/punto ristoro anche per ulteriori attività che siano strettamente connesse all'uso dell'area a verde così come proposta in sede di gara.

12. Personale in servizio

1. Il concessionario dovrà effettuare la gestione del servizio con proprio personale anche volontario in numero adeguato rispetto alle attività svolte.
2. Il concessionario si obbliga ad applicare, nei confronti di qualunque operatore, le condizioni contrattuali previste dalle norme di riferimento.
3. Il concessionario è tenuto inoltre all'osservanza ed all'applicazione delle norme vigenti in materia di lavoro, di assicurazioni obbligatorie ed in materia antinfortunistica, previdenziale, assistenziale, di sicurezza (D.Lgs. n. 81/2008) nei confronti di tutti gli operatori anche volontari dando espressamente atto che nessun rapporto di lavoro, ad alcun titolo, si intenderà instaurato fra detto personale e il Comune.



13. Sicurezza del lavoro

1. E' fatto obbligo al concessionario, al fine di garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, di attenersi strettamente a quanto previsto dalla normativa in materia di miglioramento della salute e della sicurezza dei lavoratori.
2. Il concessionario deve attuare le misure di prevenzione e di protezione per i rischi sul lavoro, in particolare l'impiego di energia elettrica dovrà essere assicurato da personale che conosca le manovre sui quadri di comando e deve provvedere, inoltre, a far affiggere nei punti idonei, a proprie cure e spese, idonea segnaletica di sicurezza sia nel parco che all'interno dei locali. Ogni responsabilità derivante dalla scorretta attuazione di norme giuridiche inerenti la sicurezza antinfortunistica è a carico del concessionario.

14. Documentazione da tenere presso la sede del Parco.

1. Il Concessionario ha l'obbligo di tenere presso ciascun impianto la seguente documentazione:
 - nominativo del Responsabile del parco e dei referenti (responsabile della sicurezza dell'impianto e responsabile del servizio prevenzione e protezione) e loro recapito telefonico;
 - planimetria del Parco ed eventuali elaborati progettuali aggiornati ad ogni singola sezione funzionale;
 - documentazione relativa alla sicurezza contro gli infortuni sul lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
 - registro interventi di manutenzione e controllo effettuati, in cui è riportata la data delle attività, la natura e gli esiti.

15. Cauzione definitiva

Il concessionario, a garanzia degli obblighi e degli oneri riconducibili alla presente convenzione, deve prestare una cauzione da costituirsi mediante fidejussione bancaria o assicurativa, escutibile a prima richiesta, senza l'obbligo di preventiva escussione del debitore principale e con operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

Il concessionario è obbligato a reintegrare immediatamente la cauzione di cui l'Amministrazione abbia dovuto valersi, in tutto o in parte, durante la durata della convenzione.

16. Divieto di sub concessione della gestione.

Per nessun motivo, in nessuna forma o titolo il Concessionario può consentire l'uso in sub-concessione, anche gratuita, della struttura a terzi, pena la risoluzione immediata della convenzione in suo danno.

In caso di infrazione alle norme di cui alla presente convenzione commessa dal sub-concessionario e/o cessionario occulto, unico responsabile verso l'Amministrazione e verso terzi sarà esclusivamente il concessionario.

17. Divieto di cessione del contratto.



Per tutta la durata del servizio è vietata la cessione anche parziale del contratto, a pena di risoluzione del contratto.

18. Recesso

Le parti hanno facoltà di recedere dalla concessione in qualsiasi momento con preavviso di almeno sei mesi da inviare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Dalla data di efficacia del recesso, l'Aggiudicatario deve cessare tutte le prestazioni contrattuali, assicurando che tale cessazione non comporti danno alcuno all'Amministrazione.

19. Risoluzione.

1. L'Amministrazione Comunale revocherà la gestione dell'area nel caso:

- a) di scioglimento, fallimento o cessazione dell'attività del gestore;
- b) di eccezionali necessità dell'Amministrazione Comunale rispondenti a fini pubblici;
- c) di gravi e reiterate infrazioni da parte del gestore di quanto previsto nella convenzione sottoscritta e degli atti ad essa correlati, quali:
 - mancato rispetto degli orari di apertura e di chiusura, senza motivazione adeguata;
 - arbitrario abbandono delle strutture;
 - sospensione o interruzione del servizio di gestione senza causa o senza preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - violazioni agli obblighi contrattuali;
 - violazioni delle norme previdenziali, assicurative, antinfortunistiche in materia di gestione del personale;
 - sopravvenuta incapacità o divieto a contrarre con la pubblica amministrazione, comprese le cause previste dall'art. 135 del Codice dei Contratti;
 - cessione del contratto o cessione totale/parziale dei crediti;
 - alterazione o modificazione sostanziale, senza la prescritta autorizzazione dell'Amministrazione, della destinazione d'uso delle strutture e impianti sportivi;
 - mancata effettuazione con la dovuta diligenza delle opere di manutenzione ordinaria;
 - mancato perseguimento delle finalità proprie delle strutture e degli impianti;
 - danni agli ospiti e fruitori, ai beni di proprietà dell'Amministrazione derivanti da dolo e colpa grave.

2. Il Comune si riserva, altresì, di risolvere il contratto, fatte salve le ulteriori conseguenze che potrebbero derivarne sotto il profilo civile e/o penale, in caso di svolgimento di lavori senza la necessaria e preventiva autorizzazione dell'amministrazione o senza i nulla-osta, e le autorizzazioni previste dalla vigente normativa.

3. Il Comune, in caso di fallimento o di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'originario Concessionario, si riserva la facoltà di applicare l'art. 110 del Codice dei Contratti, interpellando progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di concorso, risultanti dalla relativa graduatoria.

4. In caso di risoluzione del contratto prima della scadenza naturale dello stesso, il concessionario incorre nella perdita della cauzione definitiva che viene incamerata dal Comune, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

20. Verifiche e controlli

1. Fatte salve le competenze degli organi statali, regionali e provinciali in relazione ai controlli di competenza, la gestione delle strutture e l'erogazione dei servizi ad essa riconducibili sono



- soggetti al controllo dell'Amministrazione.
2. Il Comune potrà verificare, in qualsiasi momento, la rispondenza dell'attività svolta dal soggetto gestore ai principi dello statuto della stessa, l'osservanza delle clausole contenute nella presente convenzione e l'applicazione puntuale delle tariffe prestabilite.
 3. In proposito l'Amministrazione ha diritto in ogni momento, a mezzo di propri incaricati, senza obbligo di preavviso e senza che ciò comporti interruzione di attività, di accedere ed ispezionare le strutture (locali, attrezzature, etc.), verificarne lo stato d'uso, valutare gli interventi manutentivi e di rinnovamento in sostituzione del concessionario e gli eventuali danni causati ai beni mobili ed immobili presi in consegna dal gestore stesso, nonché di controllarne la conduzione sia dal lato tecnico che da quello operativo e qualitativo, in linea con gli standard di categoria e nel rispetto delle disposizioni di legge e di convenzione.
 4. Le eventuali anomalie, disfunzioni o deficienze saranno notificate per iscritto al concessionario, il quale sarà obbligato a porre adeguato rimedio entro il termine indicato, fermo restando ogni responsabilità amministrativa, civile e penale a carico del concessionario, per le inadempienze che fossero riscontrate da organismi pubblici di controllo, in contravvenzione a norme di legge e regolamentari ed ogni altro e maggiore danno arrecato all'Amministrazione.
 5. In caso di accertato inadempimento a quanto notificato, al concessionario sarà assegnato un ulteriore termine perentorio, trascorso inutilmente il quale l'Amministrazione avrà diritto, a suo insindacabile giudizio in ordine a quanto riscontrato, di risolvere la convenzione in danno e a spese del concessionario, senza altre formalità, incamerando la relativa cauzione prestata a garanzia della convenzione, ovvero di sostituirsi al concessionario stesso, nell'espletamento delle proprie incombenze, addebitandogli le conseguenti spese con obbligo di rimborso dal gestore all'Amministrazione nel termine perentorio di 15 giorni dalla data di ricezione della relativa comunicazione, salvo ogni diritto dell'Amministrazione concedente di avvalersi della cauzione prestata a garanzia della convenzione e fermo restando ogni maggiore onere, obbligo e responsabilità.
 6. L'Amministrazione Comunale e il concessionario verificheranno congiuntamente e periodicamente l'andamento organizzativo, nonché lo stato di manutenzione delle strutture.

21. Revisione dei rapporti giuridici ed economici tra le parti

I sottoscrittori della convenzione potranno concordare la rinegoziazione di nuove condizioni, anche economiche, della stessa e/o un termine di scadenza della concessione diverso quando:

- a) per ragioni imprevedute e imprevedibili, indipendenti dalla volontà del gestore, vengano a mutarsi radicalmente i presupposti di fatto e di diritto per i quali è stata data la concessione;
- b) dopo la sottoscrizione della convenzione, si determini una modifica sostanziale dell'equilibrio economico-finanziario della gestione medesima tale da pregiudicare la prosecuzione della stessa e/o di ridurre la qualità del servizio prestato, a seguito di disposizioni dell'Amministrazione Comunale o dell'entrata in vigore di norme legislative e regolamentari di nuove modalità di esercizio di quanto dato in gestione e delle attività esercitate,
- c) successivamente alla sottoscrizione della convenzione, si rendano necessari lavori di manutenzione straordinaria che il gestore esegua a sue spese e che richiedano tempi di ammortamento superiori alla durata della convenzione.

22. Norme generali e finali

Il rapporto tra il Comune ed il concessionario si configura come atto di concessione amministrativa, finalizzato allo svolgimento di un servizio socialmente utile.



Per quanto non espressamente regolamentato si rinvia alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto, nonché alle norme del Codice Civile relativamente agli obblighi del locatore e del conduttore in materia di cosa locata.

Per qualsiasi controversia che potrà sorgere sull'applicazione della convenzione si potrà fare ricorso al Foro di Vibo Valentia.