



COMUNE DI USTICA

Provincia di Palermo
Settore 5° - servizi Tecnici

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE IN USO DEL PARCO SUBURBANO COMUNALE SITO IN LOCALITÀ FALCONIERA.

CAPITOLATO PRESTAZIONALE

Art.1- OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

Il presente Capitolato Prestazionale ha per oggetto l'affidamento, in regime di concessione, della gestione dell'area a verde attrezzata del Parco Suburbano sito in Località Falconiera, ricadente sul foglio nr. 4 p.lle nmr. 4-5-6-7-8-10-11-304-341-343-344-345, su cui insistono:

- **n. 1 locale seminterrato** composto da n. 1 sala; n. 1 locale riserva idrica; n. 1 W.D.A; n. 3 bagni per il pubblico; n. 1 locale spogliatoio personale con w.c. e doccia;
- **n. 1 edificio rurale** composto da un unico ambiente con antistante terrazza coperta da “pergolato” in legno;
- **piazzole in cls** disposte sull'intera area ed adibite ad aree di sosta, tutte accessibili dai viali di accesso interni;
- **area di parcheggio;**
- **spazio delimitato da muratura (giardino) con sovrastante pontile;**
- **il tutto per una superficie complessiva di mq 6000 circa;**

ART.2 – MODALITÀ GENERALI PER LA FRUIZIONE DELL'AREA

Fatte salve le successive specificazioni, l'area a verde attrezzata del Parco Suburbano sita in Località Falconiera in generale sarà utilizzata nel rispetto dei seguenti fondamentali criteri:

- l'area dovrà mantenere la destinazione prevalente;
- è fatto obbligo al concessionario di garantire la regolare fruizione dell'area e l'attivazione dei servizi di bar-ristoro ed intrattenimenti.

ART.3 - SERVIZI DA AFFIDARE IN GESTIONE

- la gestione e la custodia dell'area a verde attrezzata e dei relativi servizi;
- la gestione e la custodia delle strutture insistenti sull'area; inoltre sarà a completo carico del concessionario l'obbligo di munirsi delle necessarie autorizzazioni per la realizzazione degli interventi edili ed impiantistici necessari;
- la pulizia e la manutenzione dell'area scoperta, degli spazi a verde, in modo da assicurare il decoro, la pulizia e l'igiene dell'intera area;
- il pagamento del canone annuo concessorio come fissato in sede di gara;
- l'assistenza in caso di attività, manifestazioni ed eventi saltuari organizzati dal Comune di Ustica e comunque senza oneri a carico del Comune.

ART.4 – ORARI – PERIODI ED ATTIVITÀ

In generale si osserveranno le seguenti prescrizioni:

- *la fruizione dell'area a verde attrezzata e delle strutture dovrà essere assicurata entro 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto di concessione per tutto l'anno solare secondo gli orari stabiliti nel Progetto Tecnico e di Gestione presentato dal concessionario in sede di gara e approvato dal Comune;*
- *la struttura adibita a bar-ristoro-intrattenimenti, osserverà gli orari stabiliti dalle norme del settore ed in particolare per gli esercizi pubblici;*
- *per le manifestazioni organizzate dal Comune di Ustica dovrà essere sempre assicurata l'apertura e la disponibilità dall'inizio sino al termine degli eventi in questione;*
- *Il concessionario ha l'obbligo di garantire l'uso pubblico dei servizi igienici in coincidenza con l'orario di apertura e chiusura della struttura.*

ART. 5- ONERI A CARICO DEL GESTORE

Sono a carico del concessionario, oltre la custodia dell'intera struttura, i seguenti oneri:

- *consumi di energia elettrica e voltura;*
- *consumi di acqua potabile e voltura;*
- *consumi gas;*
- *spese di pulizia riferita ai manufatti, alle aree scoperte, agli spazi ed alle aree a verde, secondo modalità e frequenze differenziate comunque da assicurare il decoro e l'igiene dell'area;*
- *spese per la realizzazione dell'illuminazione della strada di accesso e dell'area destinata a parcheggio;*
- *spese per la manutenzione ordinaria riferita ai manufatti, alle aree scoperte, agli spazi, ai camminamenti, alle fontane, ecc;*
- *controllo periodico della tenuta e della chiusura dei serramenti, panchine, etc., ed eventuali piccole riparazioni;*
- *revisione periodica delle reti di recinzione, di paletti di sostegno, etc., ivi compresa la sostituzione di parti deteriorate;*
- *pulizia mensile di tutti i corpi illuminanti, manutenzione ordinaria e sostituzione delle lampadine guaste;*
- *spese occorrenti in generale per l'attuazione dei servizi affidati in gestione, comprese le tasse, le spese per autorizzazioni ed il rilascio di permessi di ogni tipo connessi con la promozione e lo svolgimento di attività sociali e promozionali ivi comprese le spese tecniche;*
- *spese di contratto;*
- *il pagamento di tutte le tasse e dei tributi anche comunali e degli oneri fiscali previsti dalla normativa in materia (escluso la TARI per i primi due anni che resta a carico del Comune);*
- *costituzione di una cauzione definitiva ai sensi dell'art.103 del D. Lgs.50/2016 e ss.mm.ii pari al 10% dell'intero importo contrattuale, determinato dalla somma del complessivo canone concessorio, costituito mediante fideiussione bancaria ovvero polizza assicurativa, che avrà validità per tutto il periodo della concessione e costituirà garanzia per tutte le eventuali inadempienze del concessionario;*
- *la stipulazione di un'assicurazione, prima della consegna dell'Area in oggetto, per la copertura dei rischi di responsabilità civile verso terzi contro, derivanteli per danni a persone e/o cose in conseguenza di tutte le attività gestite con massimale minimi di € 1.000.000,00 (unmilione/00) per catastrofe o per atti di vandalismo e di un'assicurazione contro i rischi di infortunio a favore degli utenti e dei frequentatori dell'area, con massimale non inferiore ad € 1.500.000,00 (unmilionecinquecentomila/00);*
- *manutenzione ordinaria del verde comprendente l'irrigazione delle piante, la coltivazione, la potatura, l'estirpazione di erbacce, trattamento con anticrittogramici, erbicidi ed altri insetticidi non appena se ne ravvisi la necessità e quanto altro necessario alla perfetta tenuta delle opere in verde;*

Costituiscono oneri per il concessionario le spese per i lavori di manutenzione ed adeguamento alla normativa vigente dell'area e delle strutture oggetto della concessione nonché le spese necessarie ad assicurare la sicurezza della strutture (ex D.Lgs. 81/2008), con l'acquisizione dei pareri da parte degli organi competenti in ragione dell'attività.

ART. 6- CANONE CONCESSORIO

Il concessionario sarà tenuto al pagamento di un canone concessorio annuo, determinato in sede di gara, da versare al comune in due rate semestrali entro il 30 giugno e 31 dicembre di ogni anno solare. Il canone di cui sopra decorrerà dalla data di effettivo avvio delle attività commerciali, le cui modalità saranno stabilite nel contratto di concessione.

A partire dal secondo anno di pagamento, il canone di Concessione sarà annualmente ed automaticamente aggiornato in base alle intervenute variazioni ISTAT.

Il canone annuo posto a base d'asta è di € **9.000,00**, per l'intera durata della Concessione (sei anni) pari ad € **54.000,00**.

ART. 7 – ONERI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE

Restano a carico del Comune i seguenti oneri:

- *spese di energia elettrica riferite all'impianto di illuminazione della sola strada di accesso;*
- *spese di manutenzione straordinaria dei fabbricati;*
- *spese di manutenzione straordinaria del verde;*
- *spese tributi TARI per i primi due anni di concessione.*

ART. 8 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO E GESTORE

Il gestore dell'area è tenuto a:

- *utilizzare le aree allo stesso consegnate per l'espletamento dei servizi secondo l'uso specifico cui sono state destinate e nel rispetto delle prescrizioni di sicurezza;*
- *garantire l'attivazione dei servizi di bar-ristoro, intrattenimenti, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni/licenze richieste dalle normative vigenti in materia;*
- *non apportare ai beni oggetto della concessione alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione e di non modificarne la destinazione senza il consenso preventivo del Comune e comunque nel rispetto delle disposizioni normative in materia;*
- *per le innovazioni ed interventi straordinari acconsentiti munirsi di tutte le autorizzazioni/concessioni previste dalla legge;*
- *osservare e far osservare tutte le disposizioni e le vigenti norme previste da leggi e da regolamenti in materia di igiene, sanità, sorveglianza e sicurezza;*
- *acquisire ogni autorizzazione, nulla osta e provvedimento per tutto quanto necessario ai fini dell'espletamento dei servizi e delle attività attinenti alla gestione dell'area. In particolare il concessionario si obbliga a richiedere ai competenti uffici comunali, a propria cura e spese, le autorizzazioni necessarie per l'espletamento dell'attività di pubblico esercizio;*
- *impiegare, per l'espletamento dei servizi affidati, personale idoneo, qualificato e nel numero necessario, nei confronti del quale dovrà essere applicato il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalle vigenti norme di legge e dai contratti di lavoro;*

Il concessionario è direttamente responsabile verso l'Amministrazione Comunale e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa a causa di incendio, perdite di acqua, fughe di gas ed ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile.

ART. 9 – AVVIO DELLA GESTIONE

Il concessionario dovrà dare inizio alle attività di fruizione al pubblico dell'area verde attrezzata cui al presente disciplinare entro 90 (*novanta*) giorni dalla sottoscrizione del relativo contratto di concessione, pena l'annullamento dell'affidamento.

Entro 10 (*dieci*) giorni dall'aggiudicazione definitiva del servizio di concessione in oggetto, si procederà alla consegna dell'area interessata, previa redazione dell'area dello stato di consistenza della stessa da parte del competente servizio tecnico comunale, in contraddittorio con il gestore medesimo.

All'atto della firma della specifica convenzione per la disciplina dell'area a verde attrezzata e delle strutture, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare una cauzione definitiva ai sensi dell'art.103 del D. Lgs.50/2016 e ss.mm.ii pari al 10% dell'intero importo contrattuale, determinato dalla somma del complessivo canone concessorio, costituito mediante fideiussione bancaria ovvero polizza assicurativa, che avrà validità per tutto il periodo della concessione e costituirà garanzia per tutte le eventuali inadempienze del concessionario.

La cauzione resterà vincolata fino alla scadenza del contratto. L'Amministrazione comunale potrà incamerare la cauzione anche parzialmente e con l'obbligo di reintegro immediato da parte del gestore anche in termini di rivalsa dei danni eventualmente subiti in relazione al servizio di gestione oggetto del presente disciplinare. Il gestore è tenuto relativamente alla esecuzione eventuale degli interventi di manutenzione e di miglioria che si dovranno realizzare a prestare cauzione definitiva nei modi e termini di cui all'art.103 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

Il gestore presenterà al Comune il piano di utilizzo del Parco riservando al Comune l'uso gratuito per poterlo destinare alle scuole, associazioni culturali, associazioni giovanili e di lavoratori.

ART.10 – DURATA DELLA CONCESSIONE

L'affidamento della concessione avrà durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di stipula del contratto, ovvero, nel caso di esecuzione anticipata, dalla data di effettivo avvio del servizio.

La concessione in oggetto non potrà essere tacitamente rinnovata, ma potrà essere rinnovata alla scadenza per una sola volta e per lo stesso termine di durata originariamente stabilito in favore del soggetto concessionario con specifico provvedimento motivato dell'Amministrazione.

Se il concessionario non adempie agli obblighi di cui al presente bando e al disciplinare, l'Amministrazione comunale potrà richiedere l'immediata restituzione della cosa, oltre al risarcimento del danno (art. 1804 C.P.C.). L'Amministrazione comunale potrà revocare a proprio giudizio insindacabile la concessione qualora si verificassero comprovate e serie disfunzioni in ordine agli obblighi suddetti sia in ordine a situazioni di carattere igienico sanitario sia sotto il profilo della comune morale, sia dal punto di vista della gestione, sia infine, per motivi preminenti di interesse pubblico. La concessione è revocabile, senza alcun obbligo di indennizzo, per mancato pagamento del canone alla scadenza del termine fissato e per mancata osservanza delle condizioni stabilite dal presente atto, dalla legge e dal Contratto. Tale revoca verrà pronunciata con determinazione del Responsabile V° Settore da notificarsi, in via amministrativa, al Presidente e/o Legale Rappresentante del Concessionario il quale, entro 20 giorni, dovrà lasciare libera l'intera area.

ART.11 – RISOLUZIONE DEL RAPPORTO DI CONCESSIONE

E' in facoltà dell'Amministrazione risolvere il rapporto concessorio dell'area:

- 1. qualora non venga avviata la gestione entro i termini fissati al precedente art.9;*
- 2. qualora non venga corrisposto l'eventuale canone contrattualmente stabilito;*
- 3. qualora l'area oggetto della concessione venga adibita, anche parzialmente, ad usi diversi da quelli indicati in convenzione, senza preventiva autorizzazione del Comune di Ustica;*
- 4. qualora non si provveda in maniera adeguata alla manutenzione ordinaria, alla pulizia, al controllo in conformità agli impegni assunti ed ad ogni altra attività finalizzata ad assicurare il continuativo e regolare uso dell'area;*
- 5. qualora si dovessero verificare gravi e ripetute violazioni agli obblighi contrattuali da parte del gestore, perduranti anche a seguito di formali contestazioni del Comune rimaste inevase;*
- 6. qualora vengano accertate gravi violazioni nella conduzione del servizio;*
- 7. qualora dovesse essere accertato abbandono abituale da parte del gestore del servizio appaltato;*
- 8. qualora il gestore dovesse cedere a terzi, in tutto o in parte, il contratto di gestione senza il consenso dell'Ente.*

ART.12 – DECADENZA

La pronuncia di decadenza del contratto di concessione dovrà essere preceduta da preventiva constatazione e conseguente contestazione dei fatti addebitati da parte dell'Amministrazione al gestore, con contemporanea fissazione di un termine di giorni 30 (*trenta*) entro il quale il gestore potrà presentare le proprie controdeduzioni.

Il contratto di concessione si risolverà di diritto, anche prima della scadenza contrattualmente stabilita nelle seguenti ipotesi:

- 1. in caso di morte dell'affidatario, qualora gli eredi non posseggono-ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione - i requisiti per proseguire nell'attività di gestione dell'area. In questo caso si provvederà, nei confronti degli eventuali aventi diritto, al pagamento di una cifra forfettaria pari al 10% sugli utili di gestione determinata in base al numero residuo degli anni di prestazione del servizio;*
- 2. in caso di sopravvenuta insolvenza del concessionario, di dichiarazione di suo fallimento, di scioglimento o trasformazione della società, tali da determinare una diminuzione della capacità e della responsabilità.*

Spetterà all'Amministrazione il diritto al risarcimento del danno per i casi nei quali la risoluzione anticipata del contratto sia imputabile al gestore o connessa a colpe o comportamenti negligenti dello stesso. La formale dichiarazione di decadenza è determinata alla Giunta Comunale.

ART.13– PENALITÀ PER INTERRUZIONE DEL SERVIZIO

Il concessionario nel caso in cui eventi o circostanze di particolare gravità, sopravvenute, impreviste ed imprevedibili, dovessero rendere necessario procedere alla tempestiva chiusura delle strutture, dovrà darne comunicazione all'Ente mediante fax o telegramma o altro strumento telematico certificato.

A concessione avviata qualora il servizio (*in tutto o in parte*) dovesse venire interrotto (*su tutto o parte dell'area*) senza che il concessionario provveda immediatamente ad eliminare la causa dell'interruzione o se il servizio dovesse essere eseguito con gravi e ripetute irregolarità, fatta salva l'applicazione di una penale di € **100,00** per ogni giorno di mancato o irregolare funzionalità dell'area, l'Amministrazione prenderà - a spese del concessionario – tutte misure necessarie per assicurare provvisoriamente il ristabilimento, la regolarità e la sicurezza del servizio e fisserà un termine perentorio entro il quale il concessionario, pena la regolarità e la sicurezza del servizio e fisserà un termine perentorio entro il quale il concessionario, pena la risoluzione del contratto, dovrà provvedere al definitivo ristabilimento del servizio.

Gli eventuali danni verranno recuperati dall'Amministrazione con l'esecuzione della Polizza assicurativa.

ART. 14 - VERSAMENTO DEI CANONI

Il canone annuo, pari al prezzo offerto in sede di gara, dovrà essere corrisposto al Comune di Ustica in due rate semestrali la prima entro il 30 giugno e la seconda entro il 31 dicembre di ogni anno. Il canone di cui sopra decorrerà dalla data di effettivo inizio delle attività commerciali.

A partire dal secondo anno di pagamento, il canone di Concessione sarà annualmente ed automaticamente aggiornato in base alle intervenute variazioni ISTAT.

ART. 15 - CESSIONE DELLA CONCESSIONE

È vietata la cessione del contratto di concessione e in generale ogni forma di subconcessione del parco e ciò sotto pena di risoluzione in danno.

ART. 16 – PRECISAZIONI

L'offerta presentata si considererà vincolante per i concorrenti per il periodo di giorni 180 (centottanta) decorrenti dalla data di apertura della gara, trascorsi i quali, senza che sia intervenuta la stipula del contratto o comunque una definitiva determinazione da parte della stazione appaltante, gli offerenti avranno la facoltà di svincolarsi dal proprio impegno.

La ditta aggiudicataria dovrà in fase di stipula del contratto produrre adeguate garanzie, a mezzo di polizze fideiussorie, per un importo pari al costo della gestione (come meglio dettagliato nel Disciplinare).

Ustica, 28.07.2017

Il Responsabile del Procedimento

F.to rag. Gaetano Caminita

Il Responsabile del V° Settore

F.to Arch. Paolo Cuccia