



COMUNE DELLA SPEZIA  
ECONOMATO E PATRIMONIO

## ***BANDO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE DELL'AREA VERDE DELLA LIZZA***

### **Articolo 1 – Oggetto della concessione**

Oggetto della concessione è la gestione dell'area verde e del fabbricato in località La Lizza di proprietà del Comune della Spezia, ubicato nello stesso Comune, in via della Lizza s.n.c., censito al foglio 60, particella 598 sub 111, come da planimetria di cui all'Allegato 1 al bando di gara.

Il complesso è costituito da:

- Area ad uso pubblico con destinazione a verde - giardino attrezzato di complessivi mq. 1.000 circa
- Fabbricato allo stato grezzo, ad un solo piano, suddiviso in sala polivalente, bagno disabili con antibagno, un bagno per il personale, un locale laboratorio con pertinenziali spogliatoi e ripostiglio, il tutto con una superficie lorda di circa mq. 60,00.

La concessione per la gestione dell'impianto è regolata dal presente bando di gara rivolto alle Associazioni di volontariato, che con o senza personalità giuridica perseguano sulla base dello statuto o dell'atto costitutivo, finalità non lucrative e di aggregazione sociale aventi carattere di pubblica utilità per gli abitanti del quartiere

L'aggiudicatario della gara dovrà farsi carico dei lavori edili per l'ultimazione del fabbricato, per renderlo agibile.

Al termine della concessione da qualunque evento determinato, il concessionario dovrà riconsegnare al Comune della Spezia gli immobili, le attrezzature e quant'altro risultante dalla distinta prevista all'art. 8 del bando di gara, in piena efficienza, tenuto conto del naturale degrado dipendente dal tempo e dall'uso, fatti salvi eventuali accadimenti straordinari non imputabili al concessionario.

### **Articolo 2 – Scopo della concessione**

Lo scopo della concessione consiste nella gestione del complesso per uso pubblico, con finalità di aggregazione, culturali, ricreative e come punto di riferimento per la comunità locale del quartiere della Lizza. Deve essere garantito l'uso gratuito dell'area e del fabbricato previo il solo rimborso delle spese effettivamente sostenute per feste e manifestazioni varie.

Tale forma di gestione intende raggiungere i seguenti scopi:  
manutenzione dell'area verde con eventuali strutture ivi posizionate e del fabbricato  
pulizia e buona conservazione del complesso  
adeguato controllo sull'utilizzo

La gestione dell'impianto non potrà essere effettuata per altro scopo per cui la concessione è disposta, salvo i casi formalmente autorizzati dall'Amministrazione Comunale della Spezia ( feste e manifestazioni).

### **Articolo 3 – Durata della concessione**

La concessione ha la durata dei anni 9 (nove) a decorrere dalla data di stipula del contratto. Alla scadenza il contratto non si rinnova automaticamente intendendosi tale scadenza improrogabile.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di rinnovare il contratto fino ad un massimo della durata iniziale, fatto salvo che al momento dell'esercizio di tale facoltà ricorrano tutte le condizioni di legge, previa presentazione sei mesi prima della scadenza di apposita istanza da parte del concessionario completa di tutta la documentazione occorrente al rinnovo.

Al termine del rapporto di concessione, qualunque ne sia la causa, nessun compenso, rimborso od indennizzo spetterà al concessionario, anche nel caso di revoca della concessione da parte dell'Amministrazione per sopravvenute esigenze di interesse pubblico che verrà comunicata con preavviso di almeno 60 giorni.

### **Articolo 4 – Canone della concessione**

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile e della valenza pubblica alla quale viene destinata l'area ed il manufatto nonché degli oneri posti a carico dell'aggiudicatario per l'ultimazione del fabbricato, la concessione viene assentita gratuitamente per tutta la durata del periodo contrattuale stabilito al precedente Articolo 3. Nel caso che il manufatto venga adibito dal concessionario ad esercizio pubblico, previa acquisizione delle necessarie licenze esclusivamente utilizzabili all'interno delle struttura comunale, verrà stimato un canone sulla base della nuova destinazione.

### **Articolo 5 – Modalità di gestione**

Il complesso della Lizza è destinato ad uso pubblico come punto di riferimento e di aggregazione per tutti i cittadini ed in particolare per gli abitanti del quartiere della Lizza. Il concessionario dovrà utilizzare e fare utilizzare il complesso in modo corretto, usando la diligenza del buon padre di famiglia a tale scopo dovrà definire un apposito regolamento da tenere in pubblica visione, da concordarsi con la Circoscrizione territorialmente competente.

Il concessionario è obbligato ad ammettere alla fruizione del complesso chiunque ne faccia richiesta nell'ambito dei seguenti orari minimi di apertura che dovranno essere

esposti su apposita cartellonistica, chiaramente leggibile all'ingresso dell'area verde, recante lo stemma del Comune della Spezia, a cura e spese del concessionario :  
dalle ore 09,00 alle ore 19,00 nei mesi da ottobre a marzo  
dalle ore 09,00 alle ore 24,00 nei mesi da aprile a settembre;

Variazioni al presente orario potranno essere concordate con la Circoscrizione territorialmente competente

Il concessionario deve permettere ed agevolare le visite periodiche che gli Uffici Comunali competenti e la Circoscrizione riterranno di effettuare

## **Articolo 6 – Esecuzione dei lavori di ultimazione del fabbricato e responsabilità relative a carico del concessionario**

Il concessionario dovrà provvedere alla realizzazione, a proprie spese, dei lavori edili e degli impianti tecnologici per rendere agibile il fabbricato, e per l'eliminazione di barriere architettoniche, così come previsti dal progetto esecutivo di cui al Disegno n. 5628/E/a del 11.12.06, predisposto dal Dipartimento II- Servizi Tecnici ed OO.PP., agli atti del C.d.R. Patrimonio e dettagliatamente descritti nel capitolato Allegato 2.

I tecnici comunali incaricati dal Direttore Dipartimento II - Servizi Tecnici e OO.PP. per il controllo della corretta esecuzione delle opere di costruzione del fabbricato dovranno avere libero accesso al cantiere.

L'opera dovrà essere realizzata a perfetta regola d'arte secondo quanto riportato negli atti progettuali approvati ed agli atti del C.d.R. Patrimonio, eventuali variazioni nei costi o nelle quantità o migliorie che si dovessero presentare in corso d'opera restano a carico dell'interessato che nulla avrà a pretendere dall'Amministrazione.

In ogni caso il concessionario manleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per eventuali lesioni di diritti di terzi che potessero insorgere in dipendenza del presente atto e dei successivi titoli edilizi e si obbliga a rifondere ogni spesa sostenuta dalla Civica Amministrazione in caso di chiamata in giudizio civile per lesione di diritti, difetto di legittimazione del promittente, ovvero in conseguenza di falsa ed erronea rappresentazione della situazione di fatto

Al termine dei lavori il concessionario dovrà presentare le certificazioni di conformità previste dalle vigenti disposizioni di legge relative agli impianti elettrici e tecnologici ed il competente Servizio Tecnico OO.PP. predisporrà certificato di collaudo dell'opera.

## **Articolo 7 – Manutenzione**

E' ad esclusivo carico del concessionario la manutenzione ordinaria del fabbricato e dell'area verde così come consegnato al concessionario, al fine di mantenere la funzionalità e la destinazione d'uso del complesso.

Nel caso di ulteriori interventi di manutenzione straordinaria proposti dal concessionario, gli stessi dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale sulla base di un progetto all'uopo presentato dal concessionario stesso sulla base della normativa vigente. Il concessionario è responsabile della conformità delle opere realizzate agli elaborati progettuali autorizzati dall'Amministrazione Comunale, con gli accorgimenti e modalità costruttive indicate negli stessi e nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza. E' cura del concessionario segnalare tempestivamente all'Amministrazione Comunale i danneggiamenti o guasti o quant'altro debba rendere necessario il ripristino del regolare funzionamento del complesso

Si rinvia agli Allegati 3 e 4 al presente bando per la definizione ed elenco, a titolo esemplificativo, degli interventi di manutenzione ordinaria.

## **Articolo 8 – Beni ed attrezzature**

Alla consegna dell'impianto verrà redatto in contraddittorio con il concessionario un verbale di consistenza del fabbricato e dell'area, nonché un inventario degli impianti ed attrezzature. Gli impianti, arredi ed attrezzature, al termine del rapporto entreranno in proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza che il concessionario possa pretendere rimborso, risarcimento o onere a qualsiasi titolo e dovranno essere consegnati in buone condizioni, salvo il normale deperimento dovuto al corretto uso.

Al termine della concessione, nonché ad ogni integrazione e/o sostituzione di impianti, elementi di arredo, attrezzature e svolgimento lavori, si procederà a redigere apposito verbale in contraddittorio, con uguali modalità.

L'Amministrazione Comunale si riserva tuttavia di chiedere, al termine della gestione, la messa in ripristino del complesso a cura e spese del concessionario

## **Articolo 9 – Utenze**

Il Concessionario dovrà farsi carico di tutte le opere necessarie per l'attivazione delle utenze, delle spese di energia elettrica per l'uso del fabbricato, delle spese di riscaldamento, dei consumi idrici per il fabbricato e dei consumi telefonici, richiedendo utenze intestate allo stesso, senza chiedere concorsi di spese all'Amministrazione Comunale, dovrà altresì farsi carico di tutte le spese per imposte e tasse compresa T.I.A. . Quanto alla tassa T.I.A. la stessa inciderà solamente per il fabbricato

## **Articolo 10 – Verifiche e controlli**

Periodicamente l'Amministrazione Comunale provvederà, in contraddittorio con il concessionario, ad accertare i lavori di manutenzione ordinaria.

L'Ufficio Tecnico Comunale e la Circoscrizione territorialmente competente hanno facoltà di eseguire a propria discrezione accertamenti sullo stato del fabbricato e dell'area verde; le risultanze di tali verifiche saranno oggetto di apposito verbale redatto in contraddittorio con il concessionario, che dovrà essere preavvertito almeno due giorni prima.

Il controllo globale sulla regolare esecuzione da parte del concessionario di tutti gli obblighi derivanti dalla concessione è esercitato dall'Amministrazione Comunale attraverso i propri uffici.

## **Articolo 11- Sub concessione**

Il concessionario rimane l'unico interlocutore e responsabile verso l'Amministrazione Comunale e non è prevista la possibilità di sub concedere, anche in parte la gestione delle strutture oggetto della concessione.

In caso di inosservanza del divieto di sub concessione la concessione s'intenderà revocata di pieno diritto e, salva la facoltà per l'Amministrazione Comunale di risolvere il contratto di concessione e salvo il diritto al risarcimento per l'ulteriore danno, il

concessionario è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale.

## **Articolo 12- Obblighi a carico del concessionario**

Il concessionario si impegna a propria cura e spese:

- a realizzare, entro tre anni dalla data di decorrenza della concessione, il completamento del fabbricato come descritto nell'Allegato n. 2;
- a mantenere in perfetta efficienza tutti gli impianti, con particolare riferimento a quelli elettrici e termici, eseguendo le verifiche, le denunce ed i controlli previsti dalla normativa vigente;
- a prestare la propria collaborazione tecnico organizzativa per la realizzazione in collaborazione con la I Circoscrizione, delle attività connesse per lo svolgimento di manifestazioni varie;
- a rispettare le norme e le leggi che regolamentano i parchi. In particolare è fatto divieto assoluto al concessionario dell'uso di altoparlanti o di altri strumenti di amplificazione. Dovranno essere, altresì, integralmente rispettate le normative nazionali e regionali sull'inquinamento acustico nonché la zonizzazione acustica prevista dall'Amministrazione Comunale
- a permettere l'accesso all'area verde ed alle strutture all'interno del fabbricato a tutti i cittadini . In particolare dovrà essere permesso al pubblico di usufruire dei servizi igienici tenendo apposita chiave a disposizione del pubblico
- ad inviare annualmente al Servizio Patrimonio copia della relazione delle attività svolte.

## **Articolo 13 – Responsabilità**

Il concessionario è l'unico responsabile della gestione e del funzionamento del complesso, dei rapporti con gli utenti e con i terzi: il concessionario manleva il Comune della Spezia da ogni responsabilità conseguente a tali rapporti, impegnandosi al ripristino a propria cura e spese, salvo il diritto di rivalsa.

Il concessionario sarà responsabile per qualsiasi danno o inconveniente che possa derivare a persone, cose , animali, a seguito dell'uso del complesso, manlevando il Comune della Spezia da ogni responsabilità diretta ed indiretta dipendente dall'esercizio della concessione.

A tal fine il concessionario ha l'obbligo di stipulare con oneri a proprio carico le seguenti polizze assicurative

a) polizza di assicurazione civile verso terzi (RCT) a copertura dei rischi attinenti la responsabilità civile per danni a persone e cose con massimale non inferiore a € 3.000.000,00

b) polizza per danni da incendio relativa al fabbricato, con un massimale pari ad € 50.000,00

Il concessionario deve presentare copia delle polizze sottoscritte al momento della stipula del contratto di concessione.

Le polizze assicurative dovranno avere validità tale da coprire l'intero periodo contrattuale di 9 anni.

## **Articolo 14 – Cauzione**

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti il concessionario dovrà presentare al Comune della Spezia, entro un anno dal termine dei lavori che dovranno essere ultimati entro un anno dalla data di stipula del contratto di concessione, deposito cauzionale pari a € 200,00 mediante versamento presso la Tesoreria Comunale.

La mancata costituzione della garanzia determinerà la revoca della concessione.

La cauzione a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi gravanti sul concessionario dovrà essere immediatamente ricostituita nel caso in cui venisse in tutto o in parte incamerata dal Comune a tutela dei propri diritti derivanti dal contratto;

l'incameramento della garanzia avverrà con atto unilaterale del Comune senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto del concessionario di proporre azione innanzi l'autorità giudiziaria ordinaria.

Le fidejussioni e le polizze assicurative dovranno avere validità tale da coprire l'intero periodo contrattuale di 9 anni.

Lo svincolo della cauzione al termine del contratto di concessione sarà subordinato all'adempimento di tutti gli obblighi a cui si riferisce e previo controllo da parte dell'Amministrazione Comunale del buono stato dell'impianto.

## **Articolo 15 – Inadempimento e risoluzione del contratto e revoca della concessione**

Il concessionario che durante il periodo di concessione darà motivo a rilievi per negligenze ed inadempienze nell'osservanza delle clausole contrattuali, sarà soggetto a diffida scritta senza pregiudizio per l'applicazione di eventuali penalità di carattere moratorio. Nel caso di ripetuti richiami o diffide scritte il Comune revocherà la concessione a suo insindacabile giudizio senza che il concessionario possa rivendicare alcun diritto o pretesa.

La concessione potrà essere revocata per gravi ed inderogabili esigenze di pubblico interesse o per mancata esecuzione o esecuzione dei lavori non conforme alla descrizione allegata al presente bando (Allegato n.2).

L'Amministrazione Comunale potrà comunque procedere alla revoca della concessione per una delle seguenti cause:

- inadempimento delle condizioni poste nel contratto di concessione
- mutamento di destinazione d'uso delle strutture in concessione;
- nel caso in cui vengano meno nel concessionario i requisiti di capacità a contrarre con la pubblica amministrazione
- ripetuta violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria del complesso;

Il Comune della Spezia potrà dichiarare la decadenza del concessionario con effetto immediato e, salvo comunque il diritto al risarcimento della danno e l' introito della cauzione

### **Articolo 16 – Rinuncia della concessione**

Il concessionario potrà rinunciare alla concessione dando preavviso all'Amministrazione Comunale di mesi sei, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il canone di concessione dovrà comunque essere corrisposto fino alla data della effettiva riconsegna dell'impianto.

### **Articolo 17 – Controversie**

Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra l'Amministrazione Comunale ed il concessionario in ordine alla esecuzione del contratto di concessione per la gestione del complesso, verrà deferita al giudizio degli organi competenti, a norma di legge.

### **Articolo 18 - Spese**

Sono a totale carico del concessionario tutte le spese di bollatura e registrazione del contratto, il cui importo verrà calcolato sulla base delle aliquote in vigore al momento della registrazione oltre a tutte le imposte e tasse comunque connesse e conseguenti alla gestione dell'impianto.

### **Articolo 19 – Riserve**

L'Amministrazione Comunale rimane estranea, in ordine alle manifestazioni non organizzate dalla medesima, da ogni aspetto riguardante l'autorizzazione ai pubblici spettacoli, ivi compresi i rapporti con la Commissione Provinciale/Comunale di Vigilanza

### **Articolo 20 – Sistema di gara e criteri di aggiudicazione**

La gara viene esperita mediante procedura aperta con aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato il miglior progetto descrittivo delle attività sociali e ricreative da attuare per la cittadinanza ed in particolare per i residenti del quartiere. Il progetto da presentare dovrà includere le seguenti attività da svolgere nell'immobile in concessione:

- attività ludiche, didattiche e ricreative per bambini e ragazzi
- attività didattiche, ludiche e di aggregazione per gli abitanti e la popolazione anziana del quartiere della Lizza
- attività volta al sostegno delle famiglie meno abbienti
- creazione di un punto di ritrovo mettendo a disposizione gli spazi per feste inerenti la tradizione locale e per organizzazione di feste di compleanno ecc.

- ulteriori attività proposte.

I soggetti interessati alla concessione, in possesso dei requisiti previsti dall'art. 1 del presente bando di gara dovranno consegnare al Comune della Spezia – Archivio Generale Piazza Europa n.1 – La Spezia , plico sigillato entro le ore 12,00 del giorno 21.06.2011 oppure inviarlo a mezzo raccomandata r.r. che dovrà pervenire entro il termine suindicato a pena di esclusione dalla gara .

Il plico dovrà recare all'esterno la dicitura. "Concessione dell'area verde della Lizza", dovrà includere al suo interno due buste separate contenenti:

#### Busta A:

- 1) istanza in carta legale di partecipazione alla gara contenente la denominazione, la sede e la partita I.V.A. o codice fiscale dell'Associazione.
- 2) dichiarazione sottoscritta dal Presidente o legale rappresentante corredata da fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, con la quale si attesta che:
  - l'Associazione ha finalità non lucrative a carattere sociale aventi caratteristiche di pubblica utilità
  - svolge da almeno due anni dalla data di presentazione della domanda attività sociale, ricreativa e culturale
  - è stata presa visione di tutti gli atti predisposti dal Comune della Spezia consultabili presso il C.d.R. Patrimonio e vengono accettate le condizioni ivi contenute,
  - il concorrente si è recato sull'area oggetto di assegnazione e si è accertato personalmente delle condizioni dell'area stessa,
  - nei confronti del concorrente non è stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura penale, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari,
  - non ci sono liti pendenti con il Comune e si è in regola con le norme vigenti in materia di antimafia,
  - il concorrente si impegna, in caso di aggiudicazione ad eseguire i lavori di cui all'Allegato 3
  - si autorizza l'Amministrazione al trattamento dei dati personali ai sensi della legge n. 675/96 per i fini legati al regolare svolgimento della gara,
  - il concorrente si dichiara consapevole delle responsabilità penali che si assume, ai sensi dell'art.76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445, per falsità in atti e dichiarazioni mendaci.
- 3) copia dell'atto costitutivo debitamente registrato, copia dello statuto, verbale di nomina del Presidente o del legale rappresentante dell'Associazione

#### Busta B:

Progetto descrittivo delle attività sociali e ricreative che l'Associazione intende attuare per la cittadinanza ed in particolare per i residenti del quartiere, secondo quanto indicato al primo e secondo capoverso del presente articolo

Non saranno ammesse alla gara le istanze in cui manchino o risultino incomplete o irregolari alcune delle dichiarazioni previste.

## Articolo 21 – Aggiudicazione

L'aggiudicazione verrà effettuata da apposita Commissione nominata con determinazione dirigenziale, a favore del miglior progetto presentato, valutato sulla base dei seguenti criteri:

- 1) attività ricreative e didattiche per bambini e ragazzi  
punti 30
- 2) attività ludiche e didattiche in particolare con riferimento alla popolazione anziana  
punti 30
- 3) attività di sostegno per le famiglie meno abbienti  
punti 25
- 4) creazione di un punto di ritrovo con organizzazione di manifestazioni inerenti il recupero delle tradizioni locali  
punti 10
- 5) attività ulteriori proposte dall'Associazione  
punti 5

La concessione verrà aggiudicata a favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio più elevato. In caso di parità l'aggiudicazione verrà effettuata a favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio più elevato in relazione al punto 1), in caso di ulteriore parità l'aggiudicazione verrà effettuata a favore del concorrente che avrà ottenuto il punteggio più elevato in relazione al punto 2), in caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio.

Ai sensi dell'art.10 della legge 31 dicembre 1996 n. 675 e successive modifiche, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza.

Eventuali quesiti inerenti il bando di gara ed i suoi allegati potranno essere posti entro 15 giorni dalla data di pubblicazione sul sito internet del Comune della Spezia.

I sopralluoghi dal 03.06.2011 al 20.06.2011 potranno essere concordati con il C.d.R. Patrimonio del Comune della Spezia – Via Vittorio Veneto n. 113, telefonando ai numeri 0187/727813-727814-727812

La Spezia 20.05.2011

IL FUNZIONARIO P.O.  
(Dr. Paolo Cappagli)

IL DIRIGENTE  
(Dr. Pier Luigi Fusoni)

### ALLEGATI:

- 1) planimetria dell'area oggetto di concessione
- 2) descrizione dei lavori da eseguire alle strutture ed agli impianti
- 3) oneri manutentivi - elenco degli interventi di manutenzione ordinaria all'area verde
- 4) oneri manutentivi – elenco esemplificativo degli interventi di manutenzione ordinaria da eseguire sul fabbricato.

