



## COMUNE DELLA SPEZIA

### C.D.R. ECONOMATO E PATRIMONIO

## DISCIPLINARE DI GARA PER L'INDIVIDUAZIONE DEL CONCESSIONARIO PER LA GESTIONE DEL PARCO "CASTELLO S. GIORGIO"

### Art. 1

#### Oggetto del bando

Il Comune della Spezia intende affidare in concessione, tramite gara, la gestione del Parco, ubicato nel centro storico della Spezia, posto tra via XX Settembre, via XXVII Marzo, scalinata S. Giorgio e le mura del Castello S. Giorgio, ricomprendente area verde ed entrostante fabbricato, il tutto censito quanto al terreno al Catasto Terreni foglio 33, particella 1040 sub. 84 (diritto di superficie per mq. 996) e particella 86 e 87 (superficie mq. 1.312), quanto al fabbricato al Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1040 sub 86 di mq. 50 lordi (superficie catastale mq. 46), meglio indicato nell'allegata planimetria (Allegato 1) .

Il parco è costituito da:

- 1) area verde sistemata con terrazzamenti degradanti da monte a mare sulla quale insistono due pozzi di ventilazione relativi al sottostante parcheggio interrato di proprietà privata
- 2) manufatto in muratura costituito da un unico piano fuori terra di circa mq. 50 lordi con ampia finestratura e con copertura piana che si presta ad essere utilizzato come terrazza, comprendente tre locali, servizio igienico ed antibagno

La struttura è destinata ad uso bar ristoro previo adeguamento alle normative igienico sanitarie vigenti.

Al momento della presa in consegna dell'impianto sarà redatto in contraddittorio tra le parti apposito verbale di consistenza delle strutture, degli impianti e delle dotazioni esistenti.

Al termine della concessione da qualsiasi evento determinato, il concessionario dovrà riconsegnare al Comune della Spezia gli immobili e quant'altro, in piena efficienza, tenuto conto del naturale degrado dipendente dal tempo e dall'uso fatti salvi eventuali accadimenti straordinari non imputabili al concessionario

### Art. 2

#### Scopo della concessione

Lo scopo della concessione consiste nella gestione dell'area verde e del manufatto ad uso bar ristoro (il concessionario deve adeguarlo alle normative igienico sanitarie) come punto di riferimento e per finalità di aggregazione della cittadinanza; deve essere garantito l'uso gratuito dell'area verde.

Tale forma di gestione intende raggiungere i seguenti scopi:

manutenzione dell'area verde

messa a norma del fabbricato, suo adeguamento alle norme igienico sanitarie, manutenzione e

messa a norma degli impianti,  
adeguato controllo sull'utenza nell'utilizzo dell'area verde e del fabbricato  
maggiore economicità di gestione

Il concessionario dovrà eseguire a suo carico i lavori di manutenzione ordinaria e gli interventi di carattere straordinario di cui agli articoli 6 e 7

### **Art. 3**

#### **Durata della concessione**

La durata della concessione è prevista in anni 12 (dodici), dalla data di stipula del contratto.  
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 di apposita istanza da parte del concessionario completa di tutta la documentazione occorrente al rinnovo.

### **Art. 4**

#### **Canone della concessione**

La concessione è a titolo oneroso.

Il canone annuale è quello offerto in sede di gara dal concessionario a partire da un canone annuo a base di gara di € 1.000,00, con offerte in aumenti di € 500,00 o multipli.

Il canone annuale così determinato sarà soggetto ad aggiornamento annuale, a partire dal secondo anno, nella misura del 100% dell'indice ISTAT (FOI) applicato per le locazioni, senza necessità di richiesta scritta od orale da parte del Comune concedente.

Il pagamento annuale del canone dovrà essere effettuato a rate annuali anticipate entro cinque giorni dall'inizio di ogni annualità, mediante versamento alla Tesoreria Comunale. Copia della ricevuta dell'avvenuto pagamento dovrà essere inviata al C.d.R. Patrimonio entro il 5° giorno dell'annualità cui si riferisce il versamento.

Il mancato rispetto del termine suindicato farà sorgere nell'Amministrazione Comunale il diritto alla corresponsione degli interessi sulle somme da ricevere al saggio determinato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (pubblicato nella G.U. n. 199 del 28/08/2009), coordinato con le disposizioni del D.Lgs n. 232/2002 secondo le quali l'interesse di mora effettivamente applicabile deriva dalla somma tra tale tasso e la maggiorazione del 7%, il che implica l'applicazione per il periodo indicato, di un interesse complessivo pari all'8%, salvo eventuali ulteriori variazioni.

In caso di mancato pagamento di 1 (una) annualità l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di addivenire all'immediata risoluzione del contratto di concessione, fatta salva la riscossione delle rate o delle porzioni di esse maturate fino a quel momento, nonché l'applicazione degli interessi di mora come stabilito al precedente paragrafo.

### **Art. 5**

#### **Modalità di svolgimento del servizio**

L'aggiudicatario della concessione dovrà provvedere alla gestione e manutenzione del parco adempiendo ai seguenti obblighi ed oneri gestionali:

apertura e chiusura del parco quotidianamente, mediante l'apertura di tutti i cancelli ed indipendentemente dai giorni di funzionamento del bar-ristoro secondo i seguenti orari minimi di apertura da concordare con la III Circoscrizione competente:

- dalle ore 8,00 alle ore 20,00 nei mesi da maggio a settembre

- dalle ore 8,00 alle ore 17,00 nei mesi da ottobre a gennaio
- dalle ore 8,00 alle ore 18,30 nei mesi da febbraio ad aprile

Non sono ammesse chiusure o impedimenti all'accesso all'area verde se non disposti con provvedimento dei Servizi Comunali competenti. E' inoltre facoltà della III Circoscrizione e del Comune disporre l'accesso al parco in orari diversi, in deroga a quanto sopra previsto, dandone comunicazione con ragionevole anticipo al concessionario. Il concessionario dovrà garantire a tutti senza discriminazione alcuna l'uso pubblico del parco definendo un Regolamento da tenere in pubblica visione e da concordarsi con la Circoscrizione competente.

Il concessionario è tenuto alla sorveglianza degli accessi ed alla custodia continua del parco, senza interruzioni

## **Art. 6**

### **Manutenzione**

E' ad esclusivo carico del concessionario la manutenzione ordinaria relativa all'area verde, come indicato nell'Allegato 2 (Elenco interventi di manutenzione ordinaria), e la manutenzione ordinaria relativa ai locali, agli spazi accessori, agli arredi ed impianti: elettrici, idraulici, telefonici, gas, come indicato nell'Allegato 3 (Elenco di manutenzione ordinaria) al fine di mantenere la funzionalità e la destinazione d'uso dell'area e del fabbricato e di tutto quanto fornito o realizzato dal concessionario successivamente alla consegna dell'area verde e del fabbricato. Il concessionario si impegna a non pretendere indennità o indennizzo di sorta per tali interventi.

Il concessionario dovrà farsi carico di tutte le opere e spese necessarie per l'attivazione delle utenze, delle spese di energia elettrica per l'uso del fabbricato e del parco, delle spese di riscaldamento, dei consumi idrici e telefonici, richiedendo utenze intestate allo stesso. Dovrà altresì farsi carico di tutte le cosiddette spese ripetibili, comprese quelle per l'installazione o riparazione degli impianti elettrici, tassa rifiuti e di ogni altra tassa ed imposta.

Il concessionario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria del fabbricato e dell'area verde, degli impianti elettrici, alla sostituzione di lampadine, alla pulizia dei servizi igienici il cui uso dovrà essere gratuito. Si rinvia all'Allegato 2 e 3 del presente disciplinare per la definizione a titolo esemplificativo degli interventi di manutenzione ordinaria.

Inoltre a carico del concessionario sono poste le spese per il personale necessario per la gestione, assicurazioni, oneri fiscali ecc.

## **Art. 7**

### **Interventi di carattere straordinario a carico del concessionario**

Il concessionario dovrà far eseguire da ditta qualificata per realizzare lavori pubblici così come indicato dall'art.8 lett. c) gli interventi di carattere straordinario necessari per rendere la struttura e l'area verde agibili e per realizzare inoltre i seguenti interventi da considerarsi obbligatori:

### **OPERE EDILI:**

- Realizzazione di n° 5 prese d'acqua, in pozzetto interrato di dimensioni interne cm 50x50, con chiusino in ghisa, per garantire l'annaffiatura manuale di alberi e arbusti, da distribuire sulla superficie dell'area verde in posizione equidistante fra loro. La tubazione di adduzione dovrà essere in polietilene ad alta densità PN 16 – SDR 11 - DN 32 e dovrà essere interrata ad una profondità non inferiore a cm. 50 e terminare nel pozzetto con valvola a sfera da un pollice dotata di innesto per tubo in gomma.

- Fornitura e posa in opera di n.1 fontanella in ghisa da posizionare nei pressi della piazzetta.
- Realizzazione di idonee protezioni, per ml. 35,00 circa, del tetto locale bar accessibile dal percorso con sbalzo di circa 3 metri
- Realizzazione di idonee protezioni dei due camini in c.a. per esalazione dei fumi dal garage.
- Realizzazione delle seguenti recinzioni:
  - lato via XVII Marzo per complessivi ml. 55,00 circa da posizionare sul muretto esistente e posizionamento di cancello di accesso
  - lato scalinata S. Giorgio per complessivi ml. 5,50 e posizionamento di cancello di accesso
- Recinzione parapetto anche in paletti in legno sul lato nord est a protezione di una parte scoscesa del terreno per ml. 25,00 circa e prospiciente il camminamento lungo il manufatto
- Realizzazione di protezione, chiusura e delimitazione della zona per ml. 50,00 circa che non dovrebbe essere accessibile per la elevata pendenza e perché a strapiombo sulla strada.

Le protezioni dovranno essere costituite da ringhiera, avente un'altezza minima dal piano di calpestio di cm. 120, in acciaio inox costituito da:

- montanti realizzati in piatto 90x15 mm., posti ad interasse di cm. 155, saldati con piastra costituita da U rovesciata, di dimensione mm. 200 x 160 x 112, con spessore della lamiera pari a mm. 5, a sua volta fissata a cordolo in c.a. sottostante, mediante idonei tasselli con bulloni ed altresì mediante apposite staffe;
- tubo continuo, del diametro di mm. 48, posto sulla sommità del montante e ad esso opportunamente fissato;

• Ristrutturazione del manufatto per la realizzazione di un locale Bar-Ristoro, completo di impianti e arredi e realizzazione di servizio igienico e spogliatoio ad uso esclusivo del personale.

• Rifacimento completo dell'impermeabilizzazione della terrazza di copertura del manufatto ed eliminazione dell'umidità presente nelle murature, originata da risalita capillare e/o da altre cause

• Pavimentazione della terrazza.

Qualora il concessionario intenda rendere praticabile la terrazza di copertura del manufatto dovrà far eseguire da tecnico qualificato apposita verifica strutturale del solaio di copertura. Nel caso in cui la verifica dovesse risultare negativa, il concessionario dovrà fare eseguire gli interventi di rinforzo strutturale necessari individuati da apposito progetto strutturale, o rendere la terrazza interdotta all'uso pubblico.

• Installazione di calderina e radiatori per riscaldamento e fornitura di acqua calda

• Ripristino del servizio igienico esistente ed adeguamento dello stesso alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, ai sensi dell'art. 4.1.6 e 8.1.6 del DPR 14/6/1989

• Installazione quadro elettrico generale

- Installazione di punti luce a basso costo anche con fonti di energia alternativa
- Esecuzione di tutte le opere necessarie per garantire l'accesso al parco e alle strutture in esso presenti alle persone diversamente abili, da eseguirsi in conformità alle specifiche tecniche previste dal DPR 14/6/1989

Il concessionario, al momento dell'attuazione dei lavori di ristrutturazione, dovrà prendere contatti con le aziende erogatrici di servizi, per individuare le tubature della rete idrica, del gas, dell'acqua, delle condotte fognarie, nonché la rete elettrica e telefonica che interessano l'area ove è ubicato il compendio e concordare le modalità di intervento legate ai lavori di ristrutturazione dell'area.

Sono compresi tutti gli oneri per la fornitura e la posa di tutti i materiali occorrenti, quelli per le opere murarie, quelli per l'esecuzione della finitura satinata su tutti i componenti del manufatto ed altresì quanto altro occorrente per dare l'opera finita a regola d'arte.

## **OPERE A VERDE**

- Diserbo chimico totale dell'area, compresi i muri, con prodotti a basso impatto ambientale (p.a. glyphosate) per eliminare eventuali possibilità di ricaccio.
- Decespugliamento, taglio erba e pulizia di tutte le zone non pavimentate e della scarpate comprese nell'area di intervento.
- Eliminazione delle infestanti, rampicanti e non, dai muri di sostegno e dalle mura storiche.
- Estirpazione di alberi e arbusti cresciuti a distanza inferiore di metri 1,5 dalle mura storiche.
- Potatura di ringiovanimento di n. 7 olivi già presenti nell'area.
- Fornitura e posa in opera di n. 4 meli da fiore (*Malus x robusta* 'Red Sentinel'), circ. 20/25 cm., in zolla
- Potatura di riduzione di una pianta di alloro già presente nell'area.
- Fornitura e posa in opera di n. 6 biancospini ornamentali (*Crataegus grignonensis*), cespuglio extra, altezza cm. 250/300, in zolla
- Fornitura e posa in opera di n. 4 alberi di giuda (*Cercis siliquastrum*), circ. 20/25 cm., in zolla
- Fornitura e posa in opera di n. 9 buganville (*Bougainvillea glabra* 'Sanderiana'), altezza cm. 200/250, in vaso.
- Fornitura e posa in opera di n. 9 falsi gelsomini (*Rhynchospermum jasminoides*), altezza cm. 200/250, in vaso
- Fornitura e posa in opera di n. 6 forsizie (*Forsythia x intermedia* 'Lynwood'), altezza cm. 125/150, in vaso da lt. 10
- Fornitura e posa in opera di n. 6 ibischi (*Hibiscus syriacus* 'Oiseau Bleu' e 'Woodbridge') altezza cm. 125/150, in vaso
- Fornitura e posa in opera di n. 15 cotonastri (*Cotoneaster* 'Coral Beauty'), diametro cm. 60/80, vaso litri 10.

Per le piante fornite in zolla, la stessa dovrà avere diametro pari ad almeno 3 volte la circonferenza del fusto e altezza pari ad almeno 2 volte la circonferenza del fusto. La zolla dovrà essere rivestita di iuta naturale e rete metallica non zincata.

Per convenzione la circonferenza del tronco deve essere misurata a cm. 100 dal colletto della pianta. Il fusto ed i rami principali devono risultare sani, privi di ferite, vecchie o recenti, di scortecciature ed abrasioni causate dal trasporto e esenti da attacchi parassitari. La chioma deve risultare armonica con ramificazione regolare.

Le piante devono essere accompagnate da passaporto verde di certificazione.

La fornitura delle piante dovrà avvenire previa verifica da parte del competente Servizio Verde Pubblico del Dipartimento II - Servizi Tecnici ed OO.PP. della conformità alle caratteristiche richieste anche tramite assistenza di un tecnico del Servizio stesso nell'acquisto delle piante. La messa a dimora degli alberi e degli arbusti dovrà avvenire in relazione alle quote finite, avendo cura che le piante non presentino radici allo scoperto né risultino, una volta assestatosi il terreno, interrate oltre il livello del colletto. Le piante dovranno essere collocate ed orientate in modo da ottenere il miglior risultato estetico e tecnico.

La zolla deve essere integra, sufficientemente umida aderente alle radici; nel caso si presenti troppo asciutta dovrà essere immersa temporaneamente in acqua con tutto l'imballo.

Le buche di impianto, aperte a mano o a macchina, dovranno avere dimensioni minime di m. 1 x 1 e la profondità di almeno cm. 100. Le pareti dovranno essere verticali ed il fondo piano per consentire l'appoggio della zolla.

Per gli alberi sul fondo di ogni buca dovranno essere posti Kg. 10 di agristallatico e la terra proveniente dallo scavo, privata di sassi e radici, dovrà essere miscelata con lt. 160 di terriccio da impianto.

Per gli arbusti sul fondo di ogni buca dovranno essere posti kg. 5 di agristallatico e la terra proveniente dallo scavo, privata di sassi e radici, dovrà essere miscelata con lt. 80 di terriccio da impianto.

Prima del riempimento definitivo delle buche gli alberi dovranno essere resi stabili per mezzo di n. 3 pali di sostegno in castagno con diametro in testa di cm. 8/10.

Si dovrà poi procedere al riempimento definitivo delle buche costipando la terra con cura e utilizzando l'acqua per l'assestamento in modo che non rimangano vuoti attorno alle radici o alla zolla.

A riempimento ultimato, attorno alle piante dovrà essere formata una conca o bacino per la ritenzione dell'acqua da addurre subito dopo in quantità abbondante, onde favorire la ripresa della pianta e facilitare il costipamento e l'assestamento della terra attorno alle radici ed alla zolla.

Al termine dell'impianto dovrà essere provveduto all'eliminazione della terra in eccesso, inoltre l'area di cantiere dovrà essere pulita ed il materiale di risulta, raccolto e trasportato in discarica.

• Formazione di prato di gramigna (*Cynodon dactylon*), con preparazione meccanica e/o manuale del terreno (pulizia dell'area, aratura/vangatura alla profondità di cm. 20, fresatura) successivo livellamento e rastrellatura di tutta la superficie di semina per eliminare radici e sassi affioranti.

Semina manuale o meccanica nella misura di 40 gr./mq. di seme, rullatura e irrigazioni successive.

Primo taglio quando l'erba ha raggiunto cm. 10 di altezza cioè alla formazione della terza foglia.

Il progetto dovrà essere redatto in conformità alla eliminazione delle barriere architettoniche. Gli interventi sopra indicati sono a carico del concessionario senza che nulla abbia a pretendere. L'insieme degli interventi proposti dovrà essere visibile negli elaborati grafici in scala adeguata e descritti in un computo metrico analitico estimativo. Eventuali ulteriori interventi proposti dal concessionario saranno oggetto di attribuzione di punteggio da parte della Commissione di Gara.

## **Art. 8**

### **Esecuzione dei lavori e responsabilità relative**

Il concessionario deve provvedere alla realizzazione a proprie spese dei lavori di manutenzione straordinaria nel rispetto delle seguenti prescrizioni

- a) Il concessionario deve presentare apposito progetto edilizio che dovrà acquisire il nulla osta del Dipartimento II - Servizi Tecnici ed OO.PP. e l'approvazione della Commissione Edilizia. A tal fine dovrà nominare un tecnico abilitato per l'esecuzione della progettazione delle opere e per l'ottenimento dei vari permessi e/o autorizzazioni.
- b) Ottenuti i prescritti pareri e le autorizzazioni di cui sopra dovrà essere presentato il progetto esecutivo completo di tutti gli elaborati previsti dagli art. da 35 a 45 del DPR. 554/99 che dovrà essere validato dal responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 47 del DPR 554/99;

Il progetto esecutivo è composto dai seguenti documenti:

- relazione generale;
- relazioni specialistiche;
- elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
- calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- piani di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- piani di sicurezza e di coordinamento;
- computo metrico estimativo definitivo e quadro economico;
- cronoprogramma;
- elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera per le diverse categorie di cui si compone l'opera o il lavoro;
- schema di contratto e capitolato speciale di appalto.

- c) Il concessionario, preliminarmente all'inizio dei lavori, deve notificare all'Amministrazione Comunale il nominativo dell'impresa esecutrice, che deve possedere i requisiti di legge per l'esecuzione dei lavori pubblici di cui trattasi, da accertare da parte dell'Amministrazione Comunale (Dipartimento II – Servizi Tecnici ed OO.PP.); i lavori non potranno iniziare finché l'Amministrazione Comunale non avrà formalmente approvato il progetto esecutivo di cui alla precedente lett. b);
- d) Il concessionario deve provvedere alla nomina del Direttore Lavori e del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, se previsto dalla vigente normativa, in accordo con il Responsabile Unico del Procedimento del Dipartimento II - Servizi Tecnici ed OO.PP.; il Direttore Lavori ed il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione devono essere formalmente accettati dall'Amministrazione Comunale; l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di nominare un collaudatore in corso d'opera che dovrà collaudare i lavori previsti;

- e) Il concessionario deve comunicare la data di inizio lavori almeno 15 giorni prima del loro avvio, all'Amministrazione Comunale – Dipartimento II – Servizi Tecnici ed OO.PP. ed eventualmente agli Enti competenti; l'inizio dei lavori deve avvenire entro 60 giorni dalla stipula del contratto di concessione;
- f) I lavori descritti al precedente art. 7 devono essere realizzati, entro 12 mesi dalla data di decorrenza della concessione ad esclusione dei lavori nella zona interna all'area di cantiere che dovranno essere ultimati entro 6 mesi dalla rimozione della recinzione
- g) Il concessionario deve provvedere alla comunicazione di fine lavori all'Amministrazione Comunale – Dipartimento II – Servizi Tecnici ed OO.PP. che redigerà in contraddittorio con il concessionario un verbale di constatazione dei lavori eseguiti, o un collaudo dei lavori in caso di nomina di collaudatori in corso d'opera;
- h) Il concessionario al termine dei lavori deve presentare le certificazioni di conformità previste dalle vigenti disposizioni di legge e relative agli impianti tecnologici.

Tutti i lavori previsti nel presente bando, trattandosi di opere pubbliche, devono essere svolti nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 167/2006. Le strutture previste dovranno essere eseguite nel rispetto delle vigenti norme tecniche sulle costruzioni, compreso la parte relativa al rispetto delle norme sismiche. A tal fine il progettista dovrà espletare tutte le pratiche necessarie per il deposito sismico allo sportello unico dell'edilizia. Dovrà inoltre essere rilasciata apposita certificazione energetica sulla rispondenza delle opere previste alla classificazione energetica richiesta dalle norme regionali e nazionali in materia.

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 nel rispetto 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. Se tali modificazioni o innovazioni dovessero richiedere prove di usabilità e di agibilità, il concessionario dovrà acquisirle a sua cura e spese.

## **Art. 10**

### **Utenze**

Il concessionario dovrà farsi carico di tutte le opere e le spese necessarie per l'attivazione delle utenze del Parco in concessione, nonché delle relative spese come previsto al successivo Articolo 13 – obblighi vari a carico del concessionario.

## **Art. 11**

### **Verifiche e controlli**

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di eseguire, a sua discrezione, accertamenti sullo stato di tutto il Parco, le risultanze di tali verifiche saranno oggetto di apposito verbale redatto in contraddittorio con il concessionario che dovrà essere preavvertito almeno tre giorni prima. Il controllo globale sul rispetto da parte del concessionario di tutti gli obblighi derivanti dalla

concessione è esercitato dall'Amministrazione Comunale attraverso i propri Uffici del Dipartimento II – Servizi Tecnici ed OO.PP.

## **Art. 12**

### **Divieto di sub-concessione**

Il concessionario rimane l'unico interlocutore e responsabile verso l'Amministrazione Comunale concedente; è vietata in modo assoluto la possibilità di sub concedere, anche in parte l'attività svolta. Il mancato rispetto del divieto di sub concedere da parte del concessionario produrrà l'immediata revoca della concessione con il diritto per l'Amministrazione Comunale a pretendere il risarcimento per il danno patito ed il pagamento a carico del concessionario di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale versato.

## **Art. 13**

### **Obblighi vari a carico del concessionario**

Il concessionario si impegna a propria cura e spese:

- a provvedere direttamente alla conduzione del Parco (area verde e del punto bar ristoro) con personale adeguato, anche sotto il profilo della sicurezza, nonché al pagamento delle spese dei consumi di acqua, gas, luce, telefono, dello smaltimento dei rifiuti solidi urbani, con l'intestazione della titolarità delle relative utenze, senza richiedere concorsi di spesa all'Amministrazione Comunale. Dovrà altresì farsi carico di tutte le cosiddette spese ripetibili, comprese quelle per installazione o riparazione degli impianti elettrici e di ogni altra tassa ed imposta
- a realizzare, entro 12 mesi dalla data di decorrenza della concessione, le opere descritte nel precedente Art. 7 ad esclusione dei lavori nella zona interna all'area di cantiere che dovranno essere eseguiti entro 6 mesi dalla rimozione della recinzione
- a mantenere in perfetta efficienza il parco, eseguendo le verifiche, le denunce ed i controlli previsti dalla normativa vigente;
- sottostare alle norme relative al T.U. del Commercio in materia di somministrazione di alimenti e bevande
- ad acquisire le autorizzazioni previste dalle vigenti disposizioni di legge, nonché le necessarie licenze esclusivamente utilizzabili all'interno della struttura comunale che dovranno essere restituite al termine della concessione; nel caso di società, dovrà risultare che un delegato della società stessa sia in possesso dell'iscrizione al R.E.C., tenendo conto che l'esercizio bar dovrà essere attivato entro dodici mesi dalla data di stipula dell'atto di concessione
- a rispettare le norme e le leggi vigenti 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
- durante l'esecuzione dei lavori di consolidamento delle antiche mura del Castello S. Giorgio, il cui appalto è in corso di aggiudicazione e che avranno inizio dal prossimo mese di settembre con una durata di 12 mesi, il concessionario dovrà consentire l'accesso all'area di cantiere posta all'interno del parco al personale incaricato dei lavori da parte del Comune, l'apertura del cantiere per tutta la durata dei lavori e permettere all'interno dell'area di cantiere lo stoccaggio di materiali e di attrezzature

nonché il posizionamento di gru a torre, così come indicato nella pianta del cantiere da richiedere all'Ufficio Patrimonio.

- il concessionario durante l'esecuzione dei lavori previsti al precedente art. 7 si dovrà rapportare con il personale incaricato dell'esecuzione dei lavori di consolidamento delle antiche mura del Castello S. Giorgio.

## **Art. 14**

### **Personale**

Il Concessionario è tenuto:

- 1) all'applicazione al personale occupato, sia esso dipendente o socio, delle norme e condizioni retributive del C.C.N.L. di riferimento e degli accordi locali integrativi dello stesso;
- 2) al rispetto nei confronti dei dipendenti e/o soci di tutte le norme relative alla retribuzione, prevenzione degli infortuni, contributi a vario titolo posti a carico del datore di lavoro;
- 3) all'applicazione della vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro per quanto riguarda l'attivazione di tutte le procedure necessarie per la prevenzione degli infortuni, l'utilizzo di dispositivi di protezione ed attrezzature antinfortunistiche, nonché l'adempimento di tutti gli obblighi di legge.

E' obbligo e piena responsabilità del concessionario comunicare, all'atto della stipula del contratto, le nomine e quant'altro previsto dal D.Lgs. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

Resta inteso che, in caso di inadempienza agli obblighi di cui sopra ogni più ampia responsabilità ricadrà sul concessionario, che pertanto è tenuto alla rigorosa osservanza di tutta la normativa applicabile nei confronti del personale dipendente e non, utilizzato per la gestione parco oggetto della concessione.

## **Art. 15**

### **Responsabilità**

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

Il concessionario è responsabile per qualsiasi danno o inconveniente che possa derivare a persone, cose, animali, a seguito delle attività svolte nella struttura in argomento, manlevando il Comune della Spezia da ogni responsabilità diretta ed indiretta dipendente dall'esercizio della concessione e si obbliga ad utilizzare l'area verde ed il manufatto in muratura nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamenti vigenti, esonerando l'Amministrazione da qualsiasi responsabilità civile e penale derivante da eventuali osservazioni

A tal fine il concessionario ha l'obbligo di stipulare con oneri a proprio carico:

- a) polizza di assicurazione civile verso terzi (RCTO) a copertura dei rischi attinenti la responsabilità civile per danni a persone, cose e verso i prestatori di lavori con massimale non inferiore a € 3.000.000,00
- b) polizza contro furto, comprensiva di atti vandalici e danneggiamenti degli impianti e strutture immobiliari e mobiliari, con un massimale a primo rischio assoluto pari ad € 100.000,00
- c) polizza incendio comprensiva di atti vandalici, degli impianti e delle strutture immobiliari e mobiliari con un massimale pari ad €500.000,00

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

## **Art. 16**

### **Obblighi assicurativi a carico del concessionario per l'esecuzione dei lavori**

Il concessionario è obbligato, contestualmente all'atto di concessione, a produrre una polizza assicurativa che tenga indenne l'Amministrazione da tutti i rischi di esecuzione dei lavori previsti dal computo metrico estimativo delle opere da realizzare e di quelli che eventualmente il concessionario dovesse eseguire di sua iniziativa nel corso della concessione. La polizza dovrà prevedere anche una garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori. La polizza assicurativa è prestata da un'impresa di assicurazione autorizzata alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione.

La copertura delle predette garanzie assicurative decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla ore 24 del giorno di emissione del certificato di regolare esecuzione e comunque decorsi 12(dodici) mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato; in caso di emissione del certificato di regolare esecuzione per parti determinate dell'opera, la garanzia cessa per quelle parti e resta efficace per le parti non ancora collaudate; a tal fine l'utilizzo da parte dell'Amministrazione, secondo la destinazione equivale ai soli effetti della copertura assicurativa ad emissione del certificato di regolare esecuzione. Il premio è stabilito in misura unica ed indivisibile. Le garanzie assicurative sono efficaci anche in caso di omesso o ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio da parte dell'esecutore e devono essere prestate in conformità allo schema tipo 2.3 allegato al D.M. Attività Produttive 12 Marzo 2004 n. 123.

La garanzia assicurativa contro tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati deve coprire tutti i danni subiti dall'Amministrazione a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, salvo quelli derivanti da errori di progettazione, insufficiente progettazione, azioni di terzi o cause di forza maggiore; tale polizza deve essere stipulata nella forma "Contractors All Risks" (C.A.R.) e deve prevedere una somma assicurata pari all'importo complessivo dei lavori da eseguire sulla base di computo metrico estimativo delle opere da realizzare.

La garanzia assicurativa di responsabilità civile per danni causati a terzi (R.C.T.) deve essere stipulata per una somma assicurata (massimale/sinistro) pari ad € 3.000.000,00

Gli eventuali importi o percentuali di scoperto o di franchigia non sono opponibili all'Amministrazione.

Le garanzie di cui ai paragrafi 3 e 4, prestate dal concessionario coprono senza alcuna riserva anche i danni causati da imprese subappaltatrici e subfornitrici. Qualora il concessionario sia un'associazione temporanea di concorrenti le stesse garanzie assicurative prestate dalla mandataria capogruppo coprono senza alcuna riserva anche i danni causati dai mandanti.

## **Art. 17**

### **Cauzione**

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti, il concessionario dovrà versare al momento della stipula del contratto di concessione deposito cauzionale pari ad una annualità di canone determinatosi in sede di gara, maggiorato del 30% in considerazione dell'indicizzazione annua del canone. Il deposito cauzionale così determinato potrà essere prestato al Comune della Spezia anche tramite una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa in originale da costituirsi nei modi di legge. La garanzia fidejussoria dovrà:

- a) avere efficacia dalla data di stipula del contratto

- b) prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art.1944 del codice civile
- c) contenere l'impegno all'erogazione senza riserve, entro quindici giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune.

La mancata costituzione della garanzia costituirà la revoca della concessione e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte del Comune, che si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione al concorrente seguente nella graduatoria.

La cauzione definitiva 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 12 anni.

Lo svincolo della cauzione sarà subordinato all'adempimento di tutti gli obblighi a cui si riferisce e previo controllo da parte dell'Amministrazione Comunale attestante che lo stato del Parco si trova nelle condizioni di cui al verbale di consegna indicato all'art. 1 e comunque non prima di sei mesi dalla cessazione della gestione.

## **Art. 18**

### **Inadempimento, risoluzione del contratto e revoca della concessione**

Il contratto di concessione potrà essere risolto anticipatamente con il consenso di entrambe le parti e previa regolamentazione dei rapporti conseguenti da stabilire di comune accordo.

Costituisce causa di risoluzione contrattuale l'inadempimento ad una o più clausole del contratto di concessione.

La concessione potrà essere revocata per gravi ed inderogabili esigenze di pubblico interesse o per mancata esecuzione o esecuzione dei lavori non conforme a quanto indicato al precedente Art. 7

L'Amministrazione Comunale potrà comunque procedere alla risoluzione del contratto ed eventualmente alla revoca della concessione per una delle seguenti cause:

- mancata vigilanza sul corretto uso del parco;
- gravi e ripetute violazioni degli obblighi contrattuali;
- dichiarazione di fallimento del concessionario;
- 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 dell'area verde e del fabbricato;
- mancato pagamento di n. 1 (una) annualità del canone previsto dall'Art. 4 del presente disciplinare;
- mancato rinnovo di polizza fidejussoria in caso di eventuale escussione.

Il Comune della Spezia potrà dichiarare la decadenza del concessionario con effetto immediato salvo comunque il diritto di risarcimento danni anche tramite escussione della garanzia fidejussoria.

## **Art. 19**

### **Rinuncia della concessione**

Il concessionario potrà rinunciare alla concessione con preavviso di mesi sei prima di ogni scadenza annuale all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il canone di concessione dovrà comunque essere corrisposto fino alla data della effettiva riconsegna del compendio

#### **Art. 20**

### **Controversie**

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

#### **Art. 21**

### **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.

#### **Art. 22**

### **Sistema di gara e criterio di aggiudicazione**

La gara viene esperita mediante procedura aperta, con aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa valutabile secondo i seguenti elementi di valutazione per un massimo di 100 punti complessivamente attribuibili.

### **Offerta tecnica: fino a punti 85**

Il punteggio complessivamente attribuito all'offerta tecnica è dato dalla somma dei punteggi parziali attribuiti agli elementi seguenti, descritti in apposita Relazione da presentarsi in sede di gara a cura dei partecipanti.

### **REQUISITI TECNICI, E PROFESSIONALI**

1. migliore qualità progettuale con particolare considerazione di ulteriori interventi rispetto a quelli già previsti a carico del concessionario. p.ti 30

La qualità progettuale sarà altresì valutata a titolo esemplificativo, dalla specifica dei materiali usati, dalla proposta costruttiva generale, dall'indicazione delle tipologie di arredi e dalla strutturazione del parco (con presenza di arredi o giochi per bambini)

2. piano finanziario e capacità finanziaria.

p.ti 20

Il piano finanziario riguarderà gli investimenti previsti (sia quelli obbligatori che gli altri).

La capacità finanziaria sarà attestata da idonee referenze bancarie.

- 3.esperienza di buona gestione di strutture analoghe. p.ti 15  
Le esperienze gestionali saranno apprezzate in base all'attestazione di attività svolte in settori analoghi o nel campo del commercio e del divertimento.
4. proposta gestionale. p.ti 20  
La proposta gestionale sarà valutata in base alla tipologia di attività offerta all'utenza verso la quale è rivolta e alla diversificazione di proposte offerte al pubblico.

### **Offerta economica: fino a punti 15**

L'offerta economica è determinata moltiplicando il canone offerto in sede di gara per l'intera durata delle concessione (12 anni)

All'offerta più alta (massima) verrà attribuito il punteggio massimo pari a 15 punti.

Alle altre offerte (i-esime) verrà attribuito un punteggio applicando la seguente formula:

$$\frac{\text{offerta i-esima}}{\text{offerta massima}} \times 15$$

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio complessivo più elevato, ottenuto sommando i punteggi conseguiti in base all'offerta tecnica e quelli attribuiti in relazione all'offerta economica.

### **Art. 23**

#### **Disposizioni finali**

Il rapporto fra il Comune della Spezia ed il concessionario si configura come atto di concessione amministrativa e pertanto il rapporto stesso non è soggetto alle norme della Legge 392 del 27.07.1978 sulle locazioni.

Il concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni in materia di concessioni.

Per quanto non regolamentato dal presente capitolato di gara si rinvia alle disposizioni in materia in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

### **Art. 24**

#### **Controversie**

Per qualsiasi controversia in merito all'interpretazione o applicazione del presente atto non ricomposto bonariamente, il foro competente è quello della Spezia.

La Spezia 14.06.2011

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

IL DIRIGENTE  
(Dr. Pier Luigi Fusoni)

Allegati:

N. 1 Planimetrie

N. 2 Elenco interventi manutentivi ordinari all'area verde

N. 3 Elenco interventi manutentivi ordinari al fabbricato