



CITTÀ DI GUIDONIA MONTECELIO

Area Metropolitana di Roma Capitale

Area VIII – Ambiente e Attività Estrattive

**Procedura negoziata sotto soglia comunicata con R.D.O. sulla piattaforma MEPA
per la concessione del Parco dei Frutti di via degli Spagnoli
ai sensi dall'art. 76 del D.Lgs n. 36/2023 CIG: A00C0DD8B4**

CAPITOLATO TECNICO

Art. 1 – Oggetto della Concessione

Oggetto del presente Capitolato è la Concessione a terzi dell'area a verde comunale definita parco "dei Frutti" sito in via degli Spagnoli, località Finestroni.

Art. 2 – Descrizione dell'Area oggetto di Concessione

Il parco "dei Frutti" è un'area verde attrezzata per lo svolgimento di attività all'aria aperta. L'area su cui insiste la stessa è recintata per l'intero perimetro suddividendosi in diverse aree tematiche ed in particolare:

- Pista ciclopedonale;
- Area giochi;
- Area teatro;
- Area destinata ai cani;
- Area campo Polisportivo;
- Verde e arredo urbano;
- Area chiosco;

Art. 3 – Regolarità Urbanistica

Il parco "dei Frutti" risulta realizzato come da progetto esecutivo approvato con d.d. 228 del 05/06/2013, di cui con d.d. 130 del 27/03/2014 sono stati approvati lo Stato Finale e Certificato di Regolare Esecuzione. Tali atti non comprendono la struttura del chiosco.

*Sede – via della Longarinai, 1 c/o C.C. La Triade – 00012 Guidonia Montecelio (Rm) - Tel. 0774.301200.
PEC protocollo@pec.guidonia.org – mail: flomano@guidonia.org*

Il chiosco adibito ad uso commerciale bar e caffetteria, con sovrastante terrazzo, è regolarmente autorizzato con Permesso di Costruire n. 199/2014 e SCIA in variante prot. 50150 del 19/06/2014, comunicazione di Fine Lavori prot. 50151 del 19/06/2014, Certificato di Agibilità prot. 54323/2014. Il tutto è distinto al catasto del Comune di Guidonia Montecelio, sez. MON, Fg. 31, p.lle 1390/p (area verde) e 1020 (chiosco).

Art. 4 – Durata della Concessione e rinnovo

La durata della Concessione è stabilita in ANNI SEI a decorrere dalla data della stipula del contratto in forma privata con il Dirigente dell'Area Demanio e Patrimonio.

Alla scadenza dei sei anni, la concessione termina di diritto, senza possibilità di rinnovo tacito e senza necessità di disdetta o comunicazione alcuna tra le parti.

Tuttavia, non prima di centottanta giorni e non oltre novanta giorni dalla scadenza, il Concessionario potrà richiedere, per iscritto, il rinnovo della Concessione, per la durata di ANNI CINQUE. In assenza di significative contestazioni rivolte dal Concedente al Concessionario nel corso della Concessione, l'Amministrazione potrà accordare il rinnovo.

Il rinnovo sarà effettuato agli stessi patti e condizioni del presente capitolato ed alle medesime condizioni offerte dal Concessionario in sede di gara.

Art. 5 – Consegna dell'Area

L'Area verrà consegnata, mediante firma di apposito verbale di consegna, redatto in contraddittorio tra le parti, entro 15 giorni dalla stipula del Contratto di Concessione.

Ai sensi dell'art. 17, comma 9, d.lgs. 36/2023, potrà essere applicata l'esecuzione d'urgenza, per evitare situazioni di pericolo per persone, animali, cose, per l'igiene e la salute pubblica, per il patrimonio storico, artistico, culturale, ovvero nei casi in cui la mancata esecuzione immediata della prestazione dedotta nella gara determinerebbe un grave danno all'interesse pubblico che è destinata a soddisfare.

Art. 6 – Valore della Concessione

Il valore complessivo della concessione è pari a 465.704,00 €, inferiore alla soglia di rilevanza europea di cui all'art. 14 del d.lgs. 36/2023.

Tale valore è costituito, ai sensi dell'art. 179 del d.lgs. 36/2023, dal fatturato totale stimato per il concessionario, calcolato con perizia estimativa agli atti dello scrivente ufficio, pari a 42.340,00 €/anno, moltiplicato per la possibile durata massima della concessione, pari a 6+5 anni.

Tale canone è soggetto ad adeguamento annuale secondo le variazioni fornite dall'ISTAT.

Art. 7 – Sede Operativa

Il Concessionario dovrà possedere una sede operativa od obbligarsi a costituirne una specifica, anche all'interno del Parco, entro la data prevista per la stipula del contratto.

Art. 8 – Sub Concessione

É esclusa qualsiasi forma di sub-affidamento della Concessione.

Ai sensi dell'art. 188 del D.Lgs. 36/2023, il ricorso al subappalto da parte del Concessionario è regolato dalle corrispondenti disposizioni in materia di appalto, di cui all'articolo 119 del medesimo D.Lgs.

Art. 9 – Messa in sicurezza dell'Area

Gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza dell'Area, che dovranno essere realizzati prioritariamente dal Concessionario, entro 60 giorni dal verbale di consegna dell'Area, sono i seguenti:

- ripristino di tutti i coperchi dei chiusini per impianti sparsi per l'Area verde; dovranno essere mantenuti integri per l'intera durata della Concessione.
- ripristino degli avvallamenti presenti nella pavimentazione del campo polisportivo, riportando il campo allo stato pianeggiante.
- ripristino del piano della pista ciclopedonale a livello in continuità con l'esistente, in quanto è avvallata per un breve tratto in corrispondenza dell'area cani.

Art. 10 – Servizio di apertura e chiusura dell'Area pubblica

Il Concessionario sin dalla firma del Verbale di Consegna dovrà garantire apertura e chiusura degli accessi all'Area, dal lunedì a domenica, nel rispetto dell'Ordinanza Sindacale n. 170 del 28/07/2020, che nel caso di presenza di attività commerciale, sono i seguenti:

- Primavera (dal 21 marzo al 21 giugno), 8.00-18.30;
- Estate (dal 22 giugno al 22 settembre), 8.00-22.00;
- Autunno (dal 23 settembre al 22 dicembre), 7.30-18.30;
- Inverno (dal 23 dicembre al 20 marzo), 8.00-17.00.

Su disponibilità del Concessionario, l'orario di chiusura dell'area verde potrà protrarsi, con debita comunicazione e permesso da parte degli uffici preposti, non oltre le ore 23.00.

Ai sensi dell'art. 11 del "Regolamento Comunale per l'installazione di chioschi in Aree Verdi ed Urbane Pubbliche" approvato con d.c.c. n. 64 del 07/12/2020, possono essere applicati diversi orari per l'esercizio commerciale, con l'applicazione degli orari per categoria, a condizione di interdire l'accesso all'area verde, mediante apposita recinzione.

Per gli orari dell'esercizio commerciale, si farà riferimento al "Regolamento Comunale criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande".

Art. 11 – Manutenzione Ordinaria

Il Concessionario dovrà farsi carico dell'ordinaria manutenzione dell'area. Sarà onere del Concessionario garantire l'efficienza, il buono stato di conservazione, il decoro e la pulizia del parco oggetto della gestione. La manutenzione ordinaria riguarda gli impianti tecnologici, gli arredi, e gli spazi esterni.

Si intende per manutenzione ordinaria:

- pulizia di tutti gli spazi affidati in gestione, compreso le attrezzature;

- manutenzione e pulizia ordinaria del verde, con eccezione delle alberature più alte di 3 mt, prevedendo almeno un intervento di sfalcio ogni due mesi;
- manutenzione di siepi, cespugli, arbusti;
- sostituzione vetri rotti;
- interventi necessari per garantire il funzionamento dei servizi igienici;
- tinteggiatura ringhiere ed altro a servizio dell'impianto;
- sostituzione lampade illuminazione esterna;
- pulizia dalle erbe infestanti delle aree esterne di pertinenza degli immobili.
- raccolta giornaliera dei rifiuti nei locali e nelle aree scoperte con le modalità previste dalla raccolta differenziata;
- derattizzazione, secondo eventuale necessità;

Art. 12 – Manutenzione Straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria indicati nei successivi artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18 sono a carico del Concessionario.

Il Concessionario, qualora riscontri la necessità di interventi di manutenzione straordinaria diversi da quelli elencati nel presente capitolato, dovrà comunicare al Responsabile del Procedimento, che dovrà esserne preventivamente informato e dare assenso.

Art. 13 – Altri obblighi del Concessionario – progetto di gestione

È obbligo del Concessionario predisporre entro 60 giorni dal verbale di consegna dell'Area, un progetto di implementazione alla sicurezza del luogo e delle persone. Il progetto, concordato nelle modalità con il Concedente, dovrà prevedere che entro 2 anni siano realizzati:

- 1) rete di videosorveglianza con accesso, visualizzazione e salvataggio dei dati in remoto;
- 2) installazione di 1 unità di defibrillatore pubblico;
- 3) implementazione illuminazione delle aree nel campo polisportivo;
- 4) rafforzamento dei varchi di accesso e della recinzione perimetrale;

È altresì obbligo del Concessionario prevedere che entro 2 anni siano realizzati, ai fini del miglioramento della salvaguardia del verde, concordando le modalità con il Concedente:

- 1) Progettazione e installazione di reti di irrigazione sulla totalità delle aree;
- 2) Installazione di 1 casa per uccelli e pipistrelli per la lotta integrata agli insetti molesti;
- 3) Ubicazione di almeno 2 trappole permanenti contro gli insetti molesti;

È obbligo del Concessionario predisporre entro 60 giorni dal verbale di consegna dell'Area un progetto di implementazione al decoro urbano. Il progetto, concordato nelle modalità con il Concedente, dovrà prevedere che entro 2 anni siano realizzati:

- 1) Installazione e cura di almeno 2 aiuole floreali;
- 2) Incremento dei punti e dispositivi "gettacarta" con almeno 4 dispositivi che consentano la differenziazione dei rifiuti;
- 3) Inserire almeno un punto di ristoro con tavolo e sedute, fisso, nell'area pubblica;

Art. 14 – Altri obblighi del Concessionario – programma di gestione

È obbligo del Concessionario predisporre, entro 60 giorni dal verbale di consegna dell'Area, un programma di gestione, concordando le modalità con il Concedente. Il programma dovrà prevedere che:

- 1) il chiosco sia aperto per lo meno in corrispondenza degli orari di apertura dell'area verde;
- 2) siano previste iniziative culturali e a carattere ludico, sociale e ricreativo per famiglie e bambini, anziani e abitanti della zona;
- 3) siano erogati, in maniera continuativa, i seguenti servizi pubblici gratuiti, che dovranno essere avviati entro 2 anni:
 - a. hotspot wi-fi per tutto il parco;
 - b. almeno 1 schermo (o bacheca informativa) per i cittadini con diffusione di materiale divulgativo pubblico, nei pressi dell'ingresso;

Art. 15 – Altri obblighi del Concessionario – progetto manutenzione aree verdi e tempistica

È obbligo del Concessionario presentare, entro 60 giorni dal verbale di consegna dell'Area, concordando le modalità con il Concedente:

- 1) progetto di adeguamento e pulizia delle aree a verde;
- 2) Progetto di adeguamento e valorizzazione della sistemazione di arredi urbani e area gioco;

Art. 16 – Altri obblighi del Concessionario – programma manutenzione aree verdi e tempistica

È obbligo del Concessionario presentare, entro 60 giorni dal verbale di consegna dell'Area, concordando le modalità con il Concedente:

- 1) Programma di pulizia delle aree a verde, che preveda almeno 6 interventi l'anno di sfalcio erba e 1 intervento l'anno di manutenzione delle siepi;
- 2) Programma di adeguamento e valorizzazione della sistemazione di arredi urbani e area gioco;

Art. 17 – Altri obblighi del Concessionario – struttura chiosco

Il Concessionario, già una volta divenuta efficace l'aggiudicazione della concessione, ha titolo per presentare richiesta di permesso di costruire/SCIA/CILA di cui al d.p.r. 380/2001, allo Sportello Unico per l'Edilizia della Città di Guidonia Montecelio per eventuali interventi edilizi da operare sul chiosco esistente. In ogni caso il rilascio dell'eventuale titolo da parte del competente Sportello Unico per l'Edilizia, o l'eventuale inizio di lavori, sarà comunque

subordinato alla avvenuta sottoscrizione del Contratto di concessione dell'area tra il Concessionario e la Città di Guidonia Montecelio e alla avvenuta sottoscrizione del Verbale di consegna dell'Area. Per le caratteristiche del chiosco è necessario attenersi a quanto previsto dal "Regolamento Comunale per l'installazione dei chioschi in aree verdi ed urbane pubbliche" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 18/12/2020.

In considerazione della necessità di intervenire sugli impianti del chiosco, sarà obbligo del Concessionario presentare segnalazione certificata di agibilità, ai sensi dell'art. 24 d.p.r. 380/2001, così come sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016.

Successivamente alla stipula del Contratto di concessione e del Verbale di consegna dell'area, il concessionario potrà presentare una SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) al Settore Commercio/SUAP del Comune per l'avvio dell'attività.

Il permesso di costruire/SCIA/CILA rilasciato al concessionario non sarà soggetto al versamento degli oneri concessori di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

È obbligo del Concessionario prevedere:

- 1) La realizzazione di almeno 1 parete verde verticale esterna del Chiosco (giardino verticale);
- 2) La sistemazione della recinzione di distinzione tra l'area commerciale e l'area verde pubblica.

Art. 18 – Utenze

Il Concessionario dovrà provvedere alla voltura delle utenze (luce, acqua, gas) in essere e alle eventuali procedure di attivazione delle utenze non presenti entro 60 giorni dal Verbale di consegna dell'Area.

Il Concessionario provvede a propria esclusiva cura e spese alla realizzazione o al ripristino degli eventuali allacci mancanti alle reti dei sottoservizi necessari per svolgere l'attività.

Sono a carico del Concessionario tutti i costi relativi ai consumi di energia elettrica, acqua, telefono, gas, tassa raccolta rifiuti.

Art. 19 – Personale

Il Concessionario dovrà garantire, a proprio carico, la presenza di tutto il personale con le capacità e qualifiche professionali necessarie per un'ottimale conduzione. Dovrà essere garantita la qualificazione professionale di ogni tipologia di personale, tenuto conto del trattamento giuridico, economico, previdenziale e assicurativo previsto dalla normativa vigente. I rapporti di qualsiasi natura del personale addetto alle attività proprie del Concessionario faranno capo esclusivamente allo stesso, pertanto nessun rapporto di lavoro autonomo o subordinato, né a tempo determinato o indeterminato viene instaurato tra l'Amministrazione comunale e il personale del Concessionario.

Art. 20 – Attività e manifestazioni per il pubblico

Le aree oggetto di Concessione potranno essere utilizzate anche per lo svolgimento di attività e manifestazioni di pubblico interesse. Le attività dovranno essere svolte nel rispetto e valorizzazione del libero ed imparziale accesso a favore dei disabili, degli anziani, dei preadolescenti, degli adolescenti, per la pratica di attività ricreative e sociali di interesse

pubblico. Dovrà essere garantito l'accesso gratuito al parco, compatibilmente con le esigenze di gestione della struttura e con le attività ivi presenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di prevedere lo svolgimento di iniziative sportive e/o culturali all'aperto. Lo svolgimento delle suddette attività sarà in ogni caso ad uso gratuito e concordato con il Concessionario al fine di poter liberamente effettuare le attività previste nella programmazione degli eventi. Anche in tali casi il Concessionario deve garantire il regolare servizio secondo le modalità previste dal presente capitolato.

Il Concessionario potrà integrare le attività con proprie manifestazioni, purché nel rispetto del presente Capitolato, in particolare art. 14, e dei regolamenti comunali. Il Concessionario potrà concedere le strutture in uso temporaneo ed occasionale ad associazioni, gruppi, organizzazioni e Comitati anche non aventi sede nel Comune di Guidonia Montecelio per eventuali manifestazioni e rappresentazioni di carattere ricreativo o sociale di interesse pubblico, previa richiesta di autorizzazione come previsto dai regolamenti comunali.

Per tale tipo di attività il Concessionario dovrà verificare che sia stata regolarmente presentata all'ufficio attività produttive (SUAP), dagli organizzatori dell'evento, la documentazione necessaria per l'attività temporanea di preparazione e/o somministrazione di alimenti e bevande.

Nel caso di esercizio di attività di pubblico spettacolo organizzate dal Concessionario, lo stesso deve richiedere le necessarie autorizzazioni di pubblica sicurezza relative all'agibilità dell'area e delle eventuali strutture temporanee destinate a tale attività e deve operare affinché venga garantito il rispetto delle eventuali prescrizioni in esse contenute. Qualora le attività di pubblico spettacolo vengano organizzate da terzi, il Concessionario deve accertarsi che gli organizzatori dell'evento abbiano tutte le autorizzazioni necessarie. Il Concessionario dovrà inoltre garantire il rispetto dei limiti acustici stabiliti dalle norme vigenti o quelli definiti da eventuali autorizzazioni in deroga.

Art. 21 – Responsabilità

Il Concessionario dovrà garantire il mantenimento della struttura evitando qualsiasi danno alla stessa, al parco, alla vegetazione e alle attrezzature ivi presenti, impegnandosi a comunicare tempestivamente all'Ufficio Ambiente, tramite pec, gli interventi di manutenzione straordinaria alla struttura che risultassero urgenti e necessari per eliminare situazioni di pericolo a persone o cose, che comunque rimarranno a carico del Concessionario.

Il Concessionario esonera espressamente l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità per eventuali danni che il personale e l'utenza possono procurarsi dall'attività praticata. Spettano quindi al Concessionario la stipula di polizze infortuni a tutela del personale e dell'utenza del parco urbano limitatamente alle strutture ed attrezzature affidate in concessione.

Art. 22 - Cauzione definitiva e coperture assicurative

A garanzia del rispetto degli adempimenti di cui alla lettera di invito e del presente Capitolato, il Concessionario, all'atto della stipula del Contratto, dovrà presentare:

- cauzione definitiva, con le modalità di cui all'articolo 53, comma 4 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii, calcolato sul valore contrattuale. Tale cauzione resta vincolata per l'intera durata del contratto a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente

contratto, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché del rimborso delle spese che la Città di Guidonia Montecelio dovesse eventualmente sostenere durante la gestione, a causa di inadempimento dell'obbligazione da parte del Concessionario, ivi compreso il maggior costo che la Città dovesse sostenere qualora dovesse provvedere a diversa assegnazione dell'Area, in caso di risoluzione del contratto per inadempienze del Concessionario stesso.

Il Concessionario esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte Concedente. Allo scopo resta obbligata la parte conduttrice a stipulare idonee polizze assicurative che dovranno essere efficaci e valide per tutta la durata del Contratto, come segue:

-Responsabilità civile verso terzi: la polizza deve prevedere il risarcimento dei danni (capitale, interessi, spese) per i quali l'Appaltatore sia chiamato a rispondere civilmente dall'Amministrazione aggiudicatrice o da terzi. La copertura assicurativa deve essere riferita ai danni causati, nel corso della concessione, a persone (siano esse o no addette ai servizi), cose, animali. Il massimale della polizza per responsabilità civile verso terzi non deve essere inferiore a euro 500.000,00 per ogni singolo sinistro;

-Polizza incendi e rischio locativo, con un massimale non inferiore ad € 1.000.000,00.

Art. 23 – Pagamenti e modalità di fatturazione

Per l'uso dell'area concessa il Concessionario si impegna a versare con le modalità di seguito specificate un canone corrispondente a quello offerto in sede di gara oltre ad I.V.A. di legge, da pagare entro i primi 5 giorni del mese, decorrenti dal mese successivo alla stipula della Concessione. I pagamenti avverranno mediante versamento alla Tesoreria Comunale sul conto corrente bancario (IBAN) IT19V01030 39150 000000633948 (salvo diversa indicazione da parte del Comune concedente).

Una volta effettuato il versamento, dovrà essere inviata copia della Ricevuta dello stesso al protocollo generale dell'Ente, indicando nell'oggetto "Pagamento canone Parco dei Frutti".

In caso di ritardi nei pagamenti, sono dovuti gli interessi moratori in misura pari agli interessi legali (art. 1284 C.C.) maggiorati di tre punti percentuali, salva la facoltà di risoluzione anticipata ai sensi del successivo art. 26 del presente Capitolato.

Art. 24 - Penalità

L'Amministrazione ha facoltà di imporre al Concessionario il pagamento di una penale di ammontare compreso tra 100,00 ed € 1.000,00 per ogni inadempienza di cui al presente Capitolato, e ad esso imputabile rispetto agli obblighi assunti con la stipula del contratto. Il Responsabile dell'Ufficio Ambiente quantificherà l'importo della penale in base alla gravità dell'inadempimento.

L'applicazione della penale avverrà previa contestazione scritta al Concessionario a mezzo pec. Quest'ultimo avrà quindici giorni di tempo per presentare alla pec dell'Ente deduzioni o giustificazioni, che saranno valutate dal Responsabile del Servizio competente.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di agire in risarcimento di ogni eventuale maggior danno.

Art. 25 - Restituzione Area concessionata

Le parti convengono che, salvo diverse intese tra le parti, alla scadenza della Concessione, comunque intervenuta (e quindi alla prima scadenza o alla scadenza dell'eventuale rinnovo, o in caso di recesso e nei casi previsti dal presente contratto, di risoluzione anticipata), l'Area concessionata deve essere riconsegnata alla Città di Guidonia Montecelio con le migliori eventualmente installate da parte del concessionario. Della riconsegna dell'area verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito verbale attestante lo stato dell'area stessa.

Art. 26 - Risoluzione anticipata

Il Concedente revoca la Concessione e risolve unilateralmente il presente contratto in caso di gravi inadempienze imputabili al Concessionario. Sono considerate, a tal fine, gravi inadempienze:

- a) la mancata sottoscrizione del Verbale di consegna dell'area che nel rispetto del precedente art. 5 avverrà entro 15 gg. dalla stipula del Contratto;
- b) scioglimento, fallimento o cessazione dell'attività del Concessionario;
- c) gravi e reiterate infrazioni da parte del Concessionario di quanto previsto dal presente Capitolato;
- d) eccezionali necessità dell'Amministrazione Comunale rispondenti a fini pubblici. In tal caso l'Amministrazione Comunale garantirà il rimborso di un equo indennizzo in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 190 co.4 d.lgs. 36/2023, pari al 2 per cento del mancato guadagno previsto dalla relazione di stima.
- e) dopo l'applicazione di n. 3 penalità di cui all'art. 24 del presente Capitolato, la risoluzione unilaterale è preceduta da contestazione scritta degli addebiti con fissazione di un termine non inferiore a dieci giorni per adempiere o presentare eventuali discolpe. Nei casi predetti il Comune procede ad incamerare la cauzione definitiva. Trovano inoltre applicazione tutte le altre sanzioni (pecuniarie, sospensive o di altro tipo) previste in materia di esercizi commerciali;
- f) cessione a terzi del contratto;
- g) mancato adempimento degli obblighi relativi al personale, in materia di assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali ed assistenziali;
- h) mancato adempimento delle norme in materia di lavoro;
- i) mancato pagamento di n°3 canoni mensili;
- j) il venir meno, per qualsiasi ragione ed in qualunque momento, della facoltà del concessionario di concludere contratti/accordi con la Pubblica Amministrazione;

Art. 27 - Spese contrattuali

Tutte le spese relative al contratto, ivi compresa la registrazione in misura fissa, sono a carico del concessionario. L'imposta di bollo è assolta con le modalità previste dalla normativa vigente.

Il RUP
Dott. Alberto Latini