

# **CAPITOLATO D'ONERI PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PARCO "DRASSO PARK"**

## **ART. 1 - FINALITA' ED OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

1. L'appalto ha per oggetto la concessione del Servizio di gestione del parco "Drasso Park" con annesso bar, sito in piazza del Donatore di Porto Mantovano, nonché della manutenzione e gestione degli spazi annessi quali le gradinate esterne e il parco giochi pubblico. Tale concessione avverrà secondo le modalità e le caratteristiche prescritte dal presente Capitolato d'Oneri.
2. La concessione ha altresì per oggetto la collaborazione con l'Amministrazione Comunale - nell'organizzazione di attività aggregative, formative, ricreative e culturali per famiglie, giovani e anziani, anche in collaborazione con le Associazioni iscritte all'Albo Comunale.
3. Il rapporto contrattuale si configura come concessione di servizio e, anche se si realizza a mezzo di locali regolarmente predisposti per tale attività, trattasi di mezzi strumentali per lo svolgimento del servizio in oggetto e pertanto non costituisce in alcun modo vincolo di affitto ai sensi della Legge n. 392/1978.

## **ART. 2 - DESCRIZIONE DEL BAR E DEL PARCO ANNESSO**

Il parco "Drasso Park" è costituito dalle seguenti aree, strutture ed edifici:

- a. area verde come evidenziata in colore nella planimetria allegata (ALLEGATO A)
- b. gradinate e piattaforma per eventi all'aperto (ALLEGATO A)
- c. edificio destinato a bar, edificio ex spogliatoio, piccolo deposito e piccolo fabbricato destinato alla cassa foglio 9 particella 2269 (ALLEGATO B)
- d. attrezzature varie: giochi per bambini, arredo bar e arredo giardino come da elenco allegato al presente Capitolato (ALLEGATO C). Le parti di arredo del bar e della cucina non riportate in elenco non sono di proprietà comunale e sono escluse dalla presente concessione.

L'area verde indicata con la lettera I nella planimetria Allegato A deve essere collegata con l'area del parco mediante la formazione di un cancello. La sistemazione di quest'area (I) potrà essere concordata con l'Amministrazione durante la gestione del parco.

Il verbale di consegna che sarà redatto in contraddittorio in fase di avvio del presente servizio dovrà contenere nel dettaglio tutto quanto esposto nel presente articolo.

## **ART. 3 - CANONE DI CONCESSIONE**

1. Il canone mensile dovuto al Comune per la concessione del Servizio di gestione di quanto sopraccitato sarà determinato sulla base della migliore offerta presentata che risulterà aggiudicataria della concessione. Il canone di concessione a base d'asta viene fissato in € 8.000,00 iva esclusa (ottomila/00 euro) per i nove mesi obbligatori di apertura dei locali e l'offerta dovrà essere presentata proponendo quote in aumento multiple di € 100,00 (cento/00 euro) sul canone di € 8.000,00. Per i tre mesi di apertura facoltativa il Comune fissa in € 400,00 iva esclusa (quattrecento/00 euro) il canone di concessione mensile. Il concessionario verserà il canone annuo in rate trimestrali anticipate.
2. La durata minima di apertura dovrà essere pari a 9 mesi annui, con la facoltà di protrarre la stessa per ciascuno degli ulteriori 3 mesi invernali.
3. Detto canone sarà aggiornato annualmente in aumento nel limite della variazione dell'indice ISTAT.

## **ART. 4 - CAUZIONE**

1. Al momento della stipula del contratto il concessionario dovrà prestare una cauzione nella misura di € 5.000,00 (cinquemila/00 euro), che sarà restituita alla scadenza del contratto.

2. La cauzione costituita nelle forme di legge, è a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto, del risarcimento danni, nonché delle spese che eventualmente l'Amministrazione dovesse sostenere durante la concessione per fatto imputabile al concessionario, a causa di inadempimento o inesatto adempimento dei suoi obblighi.
3. La cauzione sarà in ogni caso incamerata qualora il concessionario dovesse, senza valido e giustificato motivo, chiedere l'interruzione del rapporto contrattuale durante la durata della concessione o comunque di fatto interrompere il servizio senza preavviso o giustificato motivo.
4. Resta salvo per l'Amministrazione l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.
5. Il concessionario dovrà reintegrare la cauzione di cui l'Amministrazione abbia dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta scritta dell'Amministrazione.

#### **ART. 5 - ELEZIONE DI DOMICILIO**

1. Per tutti gli effetti del presente contratto il concessionario ha l'obbligo di eleggere domicilio presso la sede del parco "Drasso Park" sito in piazza del Donatore – Porto Mantovano.
2. Tutte le notificazioni, intimazioni, le assegnazioni di termini ed ogni altra comunicazione dipendente dal presente contratto, saranno effettuati a mezzo del Messo Comunale o raccomandata postale o e-mail tramite posta elettronica certificata.

#### **ART. 6 - SPESE A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

1. Sono a completo ed esclusivo carico del concessionario tutte le spese relative e conseguenti al contratto, nessuna esclusa.

#### **ART. 7 - DECORRENZA E DURATA DEL CONTRATTO**

1. Tutti gli effetti attivi e passivi del contratto decorreranno dalla data del verbale di consegna dei beni mobili ed immobili. Il verbale verrà redatto congiuntamente all'Ufficio Tecnico e tenendo conto dei beni riportati negli Allegati A – B- C al presentate Capitolato.
2. La concessione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto.
3. Il contratto potrà essere prorogato di ulteriori 2 (due) anni, previa valutazione della convenienza da parte dell'Amministrazione Comunale.
4. Il concessionario dovrà inoltrare istanza di proroga sei mesi prima della scadenza del contratto.
5. Agli effetti della proroga saranno tenuti in considerazione la qualità del servizio ed il grado di collaborazione del concessionario con l'Amministrazione Comunale per le attività di cui all'art. 10.
6. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di chiedere adeguamenti del canone in funzione di lavori di ampliamento e miglioramento della struttura effettuato a spese della stessa.
7. Non configurandosi il contratto come affitto di locali, al termine della gestione la ditta non potrà rivendicare in alcun caso il diritto al pagamento di indennità o compensi per la perdita dell'avviamento commerciale.

#### **ART. 8 - DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI**

1. Il concessionario ha l'obbligo di svolgere la propria attività in modo da assicurare l'ottimale funzionamento e manutenzione degli impianti e dei beni mobili in esso contenuti.
2. Le prestazioni che esso sarà tenuto a compiere sono sommariamente così individuate:
  - a) sorveglianza e custodia dell'area e delle cose in esso contenute;

- b) apertura e chiusura giornaliera del bar e del parco pubblico, con possibilità di modifiche solo dietro espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale:

**periodo 15 giugno – 15 settembre**

dal martedì al sabato dalle ore 16 alle ore 23.30 (lunedì chiusura facoltativa)  
domenica dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e dalle ore 16.00 alle ore 23.30

**periodo 16 settembre – 31 marzo**

dal martedì al sabato dalle ore 14.30 alle ore 19.30 (lunedì chiuso)  
domenica dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 19.30

**periodo 1 aprile – 14 giugno**

dal martedì al sabato dalle ore 15.30 alle ore 20.30 (lunedì chiuso)  
domenica dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e dalle ore 15 alle ore 20.30 (con possibile estensione serale per particolari eventi)

L'Amministrazione si riserva la possibilità di apportare modifiche agli orari sopra indicati, a seguito di fenomeni accertati o comportamenti reiterati provocanti disturbo alla quiete pubblica.

- c) manutenzione ordinaria, cura, sistemazione e pulizia dell'area verde, dei giochi, del bar e dei servizi annessi;  
d) conduzione del servizio del bar che, essendo soggetto alla disciplina delle autorizzazioni nei pubblici esercizi dovrà avvenire osservando le relative disposizioni di legge;  
e) provvedere all'organizzazione di eventi ricreativi, culturali e di iniziative socio-educative in collaborazione con l'Amministrazione Comunale e/o con le Associazioni iscritte all'Albo Comunale;  
f) provvedere all'organizzazione in autonomia delle proposte di aggregazione per giovani e famiglie e anziani indicate nel **progetto gestionale**;  
g) rispettare il **Codice Etico** per la gestione dell'attività di cui al successivo art. 10.

**ART. 9 - ONERI ED OBBLIGHI DIVERSI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

1. Il concessionario assume a suo carico i seguenti oneri ed obblighi, con rinuncia del diritto di rivalsa comunque derivategli nei confronti dell'Amministrazione Comunale:

- a) pagamento di ogni imposta, tassa o tributo comunque dipendente dal contratto o dall'attività svolta;  
b) esecuzione della manutenzione ordinaria dei beni mobili ed immobili consegnati onde assicurare la piena e continua funzionalità del bar e del parco, nonché l'adozione delle cautele necessarie per garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone e delle cose per evitare danni ai beni pubblici e privati, assumendo integralmente ogni e qualsiasi responsabilità in caso di infortuni e sollevandone l'Amministrazione Comunale;  
c) stipula di polizza a favore dell'Amministrazione Comunale antifurto e risarcimento danni alla struttura e al parco con massimali pari a **€ 50.000,00= (cinquantamila/00)** per gli arredi presenti nel bar e nel parco di proprietà comunale, e di un'assicurazione per responsabilità civile verso terzi sui rischi derivanti nella gestione dello stesso con un massimale minimo di **€ 2.000.000,00= (duemilioni/00)**;  
d) intestazione e pagamento delle spese per la fornitura di pubblici servizi per il funzionamento del bar, quali: acqua, gas metano, energia elettrica, rifiuti solidi urbani e telefono, polizze e tutto quanto necessita allo svolgimento dell'attività;

- e) consenso alla visita di un rappresentante dell'Amministrazione Comunale onde verificare l'ottimale manutenzione del bar, di quanto in esso contenuto e del parco;
  - f) reintegrazione o manutenzione straordinaria delle cose elencate nel verbale di consegna che risultino essere asportate o danneggiate irreparabilmente per incuria o colpa, provvedendovi entro 15 (quindici) giorni dalla constatazione, fatte salve le possibilità di rivalsa dell'Amministrazione sul deposito cauzionale;
  - g) mantenimento costante, anche da parte del personale subordinato, di contegno corretto e riguardoso, e di condotta irreprensibile nei confronti dell'utenza;
  - h) obbligo di segnalazione all'Amministrazione Comunale di qualsiasi inconveniente, irregolarità o manomissione riscontrati negli impianti, nonché la denuncia alle competenti autorità quando il fatto costituisca reato;
  - i) obbligo di fornire all'Amministrazione Comunale dati, notizie, informazioni ed ogni altro elemento connesso allo svolgimento dell'attività di cui alla presente concessione;
  - j) ottenimento delle previste autorizzazioni per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
  - k) accettazione di tutte le modifiche, sia strutturali o di ampliamento dell'impianto che l'Amministrazione dovesse far eseguire in adempimento alle norme vigenti.
2. Le eventuali modifiche alla struttura attuale, oltre all'ottenimento dei permessi edilizi necessari, dovranno essere previamente approvate dall'Amministrazione Comunale. Tale approvazione non comporta necessariamente la partecipazione alle spese, pur configurandosi come interventi di manutenzione straordinaria.
3. La manutenzione a carico del Concessionario consiste:

#### **Manutenzione delle aree verdi del parco**

Il concessionario deve garantire il libero accesso al parco negli orari di apertura e una adeguata manutenzione dello stesso tale da garantire la costante fruizione del parco ed un dignitoso decoro dello stesso su tutta la sua estensione.

In particolare la Ditta dovrà provvedere alla pulizia, al taglio dell'erba, alla raccolta delle foglie, alla potatura degli alberi, delle siepi e cespugli, alla manutenzione e gestione degli impianti di irrigazione, delle fontanelle e delle recinzioni delle aree verdi ricomprese nel perimetro del "Drasso Park".

I lavori previsti dovranno essere eseguiti con le seguenti modalità:

1. pulizia giornaliera delle aree verdi, dei vialetti e delle piazzole durante tutto il periodo dell'apertura, compreso lo svuotamento dei cestini, pulizia delle gradinate e piattaforma antistante;
2. sfalcio periodico dei tappeti erbosi durante la stagione vegetativa, eseguito con mezzi meccanici, affinché l'altezza media dell'erba non superi i 10 cm;
3. taglio di rifinitura dell'erba intorno a: recinzioni, piante, giochi, arredi, ecc. eseguita con decespugliatori portati a mano;
4. raccolta delle foglie;
5. potature periodiche di contenimento, di riduzione delle chiome, di messa in sicurezza e di eliminazione di parti secche delle alberature;
6. irrigazione dei tappeti erbosi e delle alberature di recente messa a dimora al fine di garantirne il mantenimento e l'attecchimento, compresa la messa a punto e la gestione degli impianti fissi automatici eventualmente installati;
7. concimazioni periodiche durante la stagione vegetativa dei tappeti erbosi compresa la fornitura dei materiali;
8. apertura e chiusura delle fontanelle;
9. manutenzione, riparazione ed eventuale sostituzione di brevi tratti di recinzione;
10. manutenzione, riparazione ed eventuale sostituzione dei corpi illuminanti degli impianti di illuminazione installati a servizio del parco

In caso di mancato rispetto delle tempistiche indicate, il comune provvederà in autonomia al taglio dell'erba prelevando dalla cauzione l'importo dell'intervento.

### **Gestione dei giochi e delle attrezzature**

La Ditta dovrà garantire la manutenzione, il funzionamento e l'accessibilità dei giochi ubicati all'interno del parco. Dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria, alla pulizia dei giochi e degli arredi (panche, cestini, tavoli, sedie ecc.) e al loro mantenimento in buono stato di conservazione ed efficienza.

### **BAR**

La società dovrà provvedere alla gestione del bar nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti e delle normative riguardanti la somministrazione di alimenti e bevande. Le utenze relative al bar sono a carico della Ditta. La Ditta dovrà provvedere alla pulizia e alla manutenzione ordinaria dell'edificio nel suo complesso e delle attrezzature e arredi in esso contenute. La società si impegna ad eseguire la pulizia – sanificazione giornaliera dei servizi igienici esterni ed interni a servizio della struttura e gli interventi di manutenzione ordinaria che risultassero necessari all'edificio in questione. Le spese di manutenzione straordinaria saranno poste a carico del Comune.

### **ART. 10 - ATTIVITÀ AGGREGATIVE**

1. Al fine di garantire una concreta verifica dell'attuazione del **progetto gestionale**, il concessionario è tenuto a presentare entro il 28 febbraio ed il 31 maggio il programma delle iniziative progettate rispettivamente per il periodo marzo-maggio e giugno-ottobre di ciascun anno di gestione.
2. Le attività aggregative potranno articolarsi nelle seguenti modalità:
  - a) attività in collaborazione con l'Amministrazione Comunale - eventi a totale carico dell'Amministrazione - con obbligo del Concessionario di allestimento degli arredi esistenti;
  - b) attività organizzate in proprio dal Concessionario con costi totalmente a suo carico;
  - c) attività in collaborazione con le Associazioni iscritte all'Albo Comunale con costi a totale carico delle stesse, ivi compresi gli allestimenti.
3. Il programma delle varie iniziative dovrà essere concertato con l'Amministrazione Comunale tenendo conto delle proposte delle Associazioni iscritte all'Albo Comunale.
4. Il concessionario dovrà predisporre in accordo con l'Amministrazione un Codice Etico per la gestione dell'attività. In particolare il Codice Etico dovrà contenere il divieto di vendita di superalcolici e dell'installazione di apparecchiature per il gioco d'azzardo.
5. In presenza di più soci gestori, dovrà essere definito un referente unico per i rapporti con l'Amministrazione.

### **ART. 11 - DIVIETI**

1. Al concessionario è fatto divieto di:
  - a) cedere in tutto o in parte la concessione a terzi;
  - b) apportare modifiche all'edificio senza il consenso scritto dell'Amministrazione Comunale;
  - c) utilizzare gli impianti per scopi e finalità diversi da quanto stabilito dal presente Capitolato.

### **ART. 12 - CAUSE DI RECESSO**

1. Il concessionario dovrà comunicare la disdetta anticipata del contratto con un preavviso di almeno 1 (uno) anno, in caso contrario sarà introitata l'intera cauzione.
2. Oltre alle motivazioni per giusta causa saranno oggetto di recesso dal contratto:

- a) tutte le inadempienze, omissioni del concessionario, commesse in contrasto con le norme e le disposizioni del presente capitolato, nonché l'ingiustificato mancato rispetto del progetto gestionale presentato al momento della gara;
- b) il mancato pagamento del canone di concessione se il ritardo supera 3 (tre) mesi;
- c) il mancato rispetto degli orari di apertura e chiusura del parco e del bar definiti dal contratto;
- d) il mancato reintegro della cauzione nei tempi stabiliti dal presente capitolato.

#### **ART. 13 - ONERI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

1. Sono posti a carico dell'Amministrazione Comunale i seguenti oneri:
  - a. manutenzione straordinaria dell'edificio bar con esclusione di quella che si dovesse rendere necessaria a causa di negligenza, incuria o imperizia del concessionario;
  - b. spese per energia elettrica relativa alla illuminazione del parco, impianto di irrigazione e relativo consumo di acqua, installazione giochi;
  - c. assicurazione contro incendi e per la copertura della responsabilità civile derivante dalla proprietà dell'edificio bar.

#### **ART. 14 - SVINCOLO DELLA CAUZIONE**

Lo svincolo della cauzione avverrà al termine del rapporto contrattuale a seguito di atto ricognitivo del competente Responsabile del Servizio. Qualora si rilevino dei danni all'edificio, alle strutture, giochi e arredi, non imputabili al normale deterioramento per effetto dell'uso, si procederà a quantificare il danno che verrà trattenuto dalla cauzione e se maggiore sarà addebitato al Concessionario.

#### **ART. 15 - COSTITUZIONE IN MORA**

1. Tutti i termini contenuti nel presente capitolato operano di pieno diritto senza obbligo per l'Amministrazione Comunale della costituzione in mora del concessionario.

#### **ART. 16 - INTERESSI PER RITARDATO PAGAMENTO**

1. Qualora il pagamento del corrispettivo non avvenga entro i termini fissati all'art. 3 verranno applicati interessi di mora pari al tasso legale aumentato di 2 punti percentuali.

#### **ART. 17 - RINVIO ALLE NORME VIGENTI**

1. Per quanto non previsto nel presente capitolato si rinvia alle norme ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.