



COMUNE DI SAN SPERATE

Cap. 09026 - **Provincia di Cagliari**
Via Sassari 12 – Tel. 07096040-212-215
<http://www.sansperate.net>

Procedura aperta per l'affidamento della gestione del “PARCO IS SPINARGIUS”

CAPITOLATO D'ONERI

Art. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha per oggetto la gestione del parco Is Spinargius situato nella via Cagliari (vedasi planimetria allegata).

Tale concessione prevede le seguenti prestazioni:

1. operazioni preliminari di manutenzione ordinaria e straordinaria del chiosco-bar;
2. la gestione economica del chiosco-bar per la somministrazione di cibo/bevande;
3. la gestione, la pulizia e la manutenzione ordinaria dell'intera area del parco (pista di skateboard ed aiuole esterne confinanti con la recinzione dell'area e i parcheggi comprese);
4. la custodia di tutta l'area oggetto della concessione comprensiva dell'apertura e chiusura quotidiana di tutti i cancelli di ingresso negli orari da concordarsi con l'Amministrazione;
5. la fornitura e posa in opera della cartellonistica indicante gli orari di apertura, le regole di fruizione dell'area e dell'utilizzo in sicurezza della pista di skateboard;
6. la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutta l'area verde oggetto della concessione.

Il concessionario, dopo la stipula del contratto, dovrà presentare all'Amministrazione Comunale la documentazione necessaria per l'avvio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande prescritta dalle norme vigenti (DUAAP). Il titolo abilitativo di cui trattasi è correlato alla struttura oggetto di gara e decade alla scadenza del contratto ed è esclusa ogni forma di trasferimento in altra sede.

Le attività, da condurre in stretta integrazione fra loro, perseguono i seguenti obiettivi:

- mantenere costantemente ai massimi livelli qualitativi le condizioni del parco oggetto della concessione;
- garantire costantemente il livello di massimo controllo e decoro del parco oggetto della concessione;

- rendere convenienti, sotto il profilo imprenditoriale, le attività dell'area attrezzata e la gestione economica di pertinenza del concessionario;
- offrire al pubblico fruitore il livello massimo dei servizi delle aree oggetto di concessione in termini di qualità, quantità e innovazione con scrupoloso rispetto dell'ambiente, siano essi di pubblica fruizione o a pagamento;

Art 2 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario è soggetto ai seguenti obblighi:

- a. farsi carico della preliminare manutenzione straordinaria e ordinaria del chiosco bar esistente (compreso il ripristino di eventuali danni provenienti dalla precedente gestione);
- b. farsi carico, per tutta la durata della concessione, della gestione, manutenzione e pulizia complessiva del chiosco-bar e della restante parte del parco;
- c. garantire il libero accesso delle strutture ai frequentatori del parco e a tutta la cittadinanza compresi i diversamente abili negli orari di apertura al pubblico prevedendo in particolare specifici orari di utilizzo della pista di skateboard che non creino disturbo alla quiete pubblica;
- d. garantire il libero accesso ai servizi igienici a tutti i frequentatori del parco;
- e. accollarsi l'onere delle spese di tutte le utenze dell'intero complesso oggetto di concessione (energia elettrica, acqua, tassa rifiuti e relative eventuali vulture) ad eccezione dell'utenza relativa all'impianto di illuminazione pubblica delle aree e di quella della pompa di attingimento dal pozzo e dalla cisterna da utilizzarsi per l'irrigazione;
- f. farsi carico di garantire la pulizia dei servizi igienici, da disinfettare quotidianamente e da tenere in condizioni decorose. In particolare, a propria cura e spese, i servizi igienici dovranno essere dotati del necessario per il lavaggio delle mani e di apposito sistema di asciugatura elettrico a spegnimento automatico o di altro tipo, conforme alle norme sanitarie vigenti, garantendone sempre il perfetto funzionamento (in alternativa, dovranno essere installati contenitori costantemente forniti di apposito materiale di consumo cartaceo);
- g. svolgere nel chiosco-bar le attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- h. curare per tutta la durata della concessione la manutenzione ordinaria e straordinaria delle piante e delle siepi, garantire l'efficienza dell'impianto di irrigazione e provvedere alla piantumazione di fioriture stagionali, irrigare e concimare il manto erboso;
- i. curare tutti gli spazi dell'area oggetto della concessione, che dovranno essere mantenuti in stato di decoro e perfetta pulizia, prevedendo:
 - la pulizia e la raccolta giornaliera (a mano, con scope metalliche o con saggine) dei rifiuti di qualsiasi genere prodotti all'interno del complesso oggetto della gestione di origine organica ed inorganica presenti nel prato, nei cestini porta rifiuti, nei camminamenti, nei sentieri e nelle aiuole entro e non oltre le ore 7:00 nel periodo compreso tra Aprile e Ottobre e le ore 8:00 nel periodo compreso tra Novembre e Marzo;
 - la custodia di tutta l'area oggetto della concessione comprensiva l'apertura e chiusura quotidiana

di tutti i cancelli di ingresso negli orari da stabilirsi e concordarsi con il Comune di San Sperate;

- l'eliminazione immediata delle scritte imbrattanti da qualsiasi manufatto nelle aree oggetto della gestione;

- il controllo e la manutenzione sia ordinaria che straordinaria di tutte le apparecchiature elettriche ed elettroniche di pertinenza del chiosco-bar e degli annessi servizi igienici;

- manutenzione costante della pavimentazione, delle panchine, di tutti i muretti, di tutti i cestini gettacarta, di tutti gli arredi, la riparazione di qualsivoglia parte o pezzo per rottura da usura (lavorazione comprendente, oltre lo smontaggio ed il perfetto rimontaggio degli eventuali giochi o degli arredi di eventuale futura installazione, anche la fornitura di solventi, di vernici, dell'occorrente per mantenere i beni in perfetta efficienza), nonché la fornitura e sostituzione di tutte le parti danneggiate o rubate da vandali e ladri;

- la fornitura e posa in opera della cartellonistica indicante gli orari di apertura, le regole di fruizione dell'area e dell'utilizzo in sicurezza della pista di skateboard;

- mettere a disposizione per l'organizzazione di manifestazioni ludiche, celebrative, culturali e sportive il complesso oggetto di concessione nel rispetto dell'articolo 14 del presente capitolato;

- cooperazione con associazioni o enti pubblici all'organizzazione di manifestazioni a carattere pubblico (sportivo, ludico etc.) atte a promuovere ed incentivare la fruizione del complesso oggetto di concessione;

- inoltre, a proprio nome e sotto la propria responsabilità, delle richieste agli enti appositi per eventuali ulteriori allacci idrici ed elettrici.

Il concessionario, nella gestione della struttura, non dovrà in alcun modo ostacolare la fruibilità del parco da parte dell'Amministrazione comunale e dei cittadini.

La superficie complessiva sarà utilizzabile secondo i vincoli e gli obblighi del presente capitolato. Eventuali ordinanze per l'uso dell'area in concessione possono essere emesse da parte dell'Amministrazione, e ad esse il concessionario dovrà sempre attenersi, senza avanzare alcuna pretesa economica o, più in generale, di natura contrattuale. Alla data di inizio della concessione, sarà effettuato dall'Amministrazione, rappresentata dal Responsabile del Servizio dell'Area Tecnica e Manutentiva o da un suo delegato, in contraddittorio con il Concessionario, apposito sopralluogo ai fine di accertare lo stato di consistenza dei beni affidati in gestione, che saranno contenuti nel verbale di consegna.

Art 3 - OBBLIGHI DEL CONCEDENTE

Sono a carico del concedente i consumi relativi all'illuminazione pubblica del parco oggetto di concessione e dell'utenza elettrica per alimentare l'impianto di irrigazione.

Art. 4 – OPERE DI TRASFORMAZIONE O MIGLIORAMENTO.

Gli interventi migliorativi eventualmente apportati dal concessionario in seguito al progetto-offerta presentato o ad autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione, rimangono acquisiti gratuitamente al patrimonio comunale e saranno disciplinati secondo l'art.2.

Art. 5 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione per la gestione del parco è di n. 9 (nove) anni a decorrere dalla data di consegna e potrà essere rinnovata per altri 9 (nove) anni. Qualora l'Amministrazione ritenesse di non dover rinnovare la concessione, nessuna pretesa potrà essere avanzata dal concessionario.

Art. 6-CANONE

Il canone risultante dall'offerta economica sarà aggiornato secondo indice Istat in caso di rinnovo.

L'importo derivante dall'offerta economica dovrà essere versato all'Ente, presso la Tesoreria Comunale ogni anno in un'unica soluzione, ovvero in quattro rate trimestrali anticipate entro le seguenti scadenze: 15 gennaio, 15 aprile, 15 luglio, 15 ottobre.

Art. 7 - DEPOSITO CAUZIONALE E COPERTURE ASSICURATIVE

Il concessionario dovrà produrre le cauzioni, i depositi cauzionali e le coperture assicurative previste nel bando di gara.

Art. 8 - CESSIONE DELLA CONCESSIONE

E' vietata la cessione a terzi dei servizi in concessione, a qualsiasi titolo e sotto qualunque forma, anche temporanea, pena l'immediata risoluzione del contratto da parte dell'ente concedente ed il risarcimento dei danni e delle spese causati a quest'ultimo.

E' fatto salvo il ricorso a prestazioni aggiuntive, in occasione di ricorrenze, manifestazioni o altri eventi eccezionali che dovessero verificarsi previa autorizzazione dell'Amministrazione.

Art. 9 –PERSONALE

Il concessionario svolge i servizi mediante il proprio personale in possesso di adeguata professionalità nonché dei requisiti prescritti dall'ordinamento vigente e dal CCNL del settore.

Il personale impiegato nelle attività e funzioni previste nella presente concessione dovrà mantenere, durante l'esecuzione delle prestazioni, un comportamento dignitoso e corretto nei confronti dei avventori del complesso oggetto della gestione.

Art. 10 -TRATTAMENTO DEI LAVORATORI

Il concessionario si obbliga ad applicare, nei confronti di qualunque lavoratore, le condizioni contrattuali previste dalle norme di riferimento.

Il concessionario è tenuto inoltre all'osservanza ed all'applicazione delle norme vigenti in tema di

assicurazione obbligatoria ed in materia antinfortunistica, previdenziale, assistenziale nei confronti di tutti i suoi operatori.

Art. 11 -SICUREZZA SUL LAVORO

E' fatto obbligo al concessionario, al fine di garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, di attenersi strettamente a quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori di cui al D. Lgs. 81/2008.

Art. 12 - RESPONSABILITÀ', INFORTUNI E DANNI

Il concessionario è responsabile:

- dei danni a persone o cose provocati nell'esecuzione del servizio ed imputabili a colpa dei propri operatori;
- dei danni derivanti da irregolarità o carenze nell'esecuzione del servizio prestato compresi quelli derivanti da una scarsa sorveglianza.

Resta a completo ed esclusivo carico del concessionario qualsiasi risarcimento di danni causati, senza diritto di rivalsa o di compensi nei confronti dell'ente concedente.

Art. 13 – COOPERAZIONE

Il concessionario deve segnalare immediatamente al Responsabile dell'Area Tecnica e Manutentiva circostanze e fatti che, rilevati nell'espletamento del servizio affidato, possano impedirne regolare svolgimento della gestione affidata nonché i danni subiti nonché tutti i danni o danneggiamenti occorsi per propria colpa o di terzi.

Art. 14 - MANIFESTAZIONI PUBBLICHE E MODALITÀ' DI FRUIZIONE DELLE AREE OGGETTO DI CONCESSIONE

L'accesso alle aree oggetto di concessione è disciplinato esclusivamente dal Comune; il concessionario non potrà pretendere alcun compenso né apporre alcun limite di propria iniziativa.

Il Comune di San Sperate si riserva il diritto di usufruire gratuitamente, dandone preavviso al gestore, delle strutture del complesso oggetto di gestione (ad esclusione del chiosco-bar e la relativa vendita di alimenti e bevande riservati esclusivamente al gestore), per manifestazioni promosse, sponsorizzate o patrocinate dall'Ente.

Il Gestore potrà organizzare proprie manifestazioni o eventi pubblici dandone congruo preavviso al Comune e previo ottenimento di tutte le autorizzazioni previste dalle disposizioni vigenti.

Art 15 – PENALI

Le penalità andranno applicate secondo i seguenti criteri:

a) Versamento canone di gestione:

- inadempienza gravissima (ritardo superiore a 60 gg) penalità = Euro 40,00 per ogni giorno di ritardo;

- inadempienza grave (ritardo superiore a 30 gg, ed inferiore a 60 gg) = Euro 20,00 per ogni giorno di ritardo;
- inadempienza lieve (es. ritardo inferiore a 30gg) = Euro 5,00 per ogni giorno di ritardo;
- b) Mancata esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di gestione. In particolare l'annaffiatura, la potatura, la semina annuale delle essenze stagionali, il reimpianto di alberi e, comunque, di tutti gli interventi colturali e manutentivi indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale: Euro 100,00 per ogni inadempienza segnalata;
- c) Mancata pulizia giornaliera del parco oggetto di concessione: Euro 100,00 per ogni inadempienza segnalata;
- d) Mancato mantenimento in efficienza delle strutture edili, degli impianti e delle apparecchiature affidate: Euro 200,00 per ogni inadempienza segnalata;
- e) Mancata custodia e sorveglianza delle aree assegnate: Euro 200,00 per ogni inadempienza segnalata;
- f) Mancato rispetto degli impegni previsti nelle proposte tecnico-gestionali presentate in sede di offerta: Euro 3.000,00 per ogni inadempienza;
- g) Mancato rispetto della tempistica prevista nelle proposte tecnico-gestionali presentate in sede di offerta: Euro 15,00 per ogni giorno di ritardo;

Le anomalie nell'esecuzione del servizio saranno contestate direttamente dal Responsabile dell'Area Tecnica e Manutentiva (o da un suo incaricato) al gestore o al suo delegato, il quale dovrà presentarsi nel luogo che verrà comunicato, entro tre ore dalla chiamata, da effettuarsi a mezzo telefono. In assenza al momento della constatazione dell'inadempienza, la stessa sarà contestata direttamente agli addetti alle dipendenze del gestore.

Le inadempienze saranno mensilmente segnalate dal Responsabile dell'Area tecnica e Manutentiva mediante comunicazione con raccomandata A/R, fax o P.E.C. con indicazione della penalità da applicare. Il gestore potrà far pervenire le proprie controdeduzioni entro e non oltre 5 giorni dal ricevimento della constatazione. Tale importo dovrà essere versato entro 15 gg dal ricevimento della comunicazione del comune. In caso di mancato versamento si procederà all'incameramento della cauzione definitiva e si valuterà sull'eventuale risoluzione del contratto.

Art. 16 - IPOTESI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Comune di San Sperate ha la facoltà di revocare la concessione in qualunque tempo, senza alcun genere di corrispettivo verso il concessionario, qualora ricorrano i seguenti gravi motivi:

- frode o negligenza grave nell'esercizio dei servizi ed obblighi del presente capitolato;
- inosservanza degli obblighi di cui all'art. 2 del presente capitolato senza giusta causa;
- cessione totale o parziale della concessione nelle ipotesi non previste dal precedente art.8;
- mancata assegnazione di personale idoneo allo svolgimento delle attività di cui al precedente art.9;
- omessa adozione delle cautele necessarie ai fini della prevenzione dei rischi e degli infortuni sul

- lavoro di cui al D.Lgs 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni e di cui al precedente art 11;
- non ottemperanza dei doveri di cui all'articolo 14;
 - omesso rispetto dei parametri dichiarati in sede di proposta progettuale per l'intera durata della concessione, con l'ovvia eccezione di modifiche migliorative ai requisiti dichiarati in sede di gara, lungo il corso del rapporto contrattuale.

In caso di risoluzione del rapporto per inadempienza del concessionario, l'Ente concedente si potrà rivalere sulla somma fidejussoria depositata e si riserverà di adire alle vie competenti per ottenere il risarcimento dei danni cagionati dal concessionario.

Nel caso di risoluzione anticipata del rapporto, al concessionario decaduto subentrerà il 2° concorrente in graduatoria e se questo non firmerà la convenzione oppure cesserà la gestione anticipatamente, subentrerà il 3°, e così di seguito.

Art. 17 - RESTITUZIONE DELL'AREA

Alla conclusione della concessione, o ai termine anticipato per qualunque causa esso avvenga, non sarà dovuta al concessionario alcuna indennità per perdita dell'avviamento.

Le aree assegnate e le relative strutture dovranno essere restituite nella loro piena funzionalità.

Sul concessionario, qualora la restituzione non fosse possibile in tali condizioni, graveranno tutte le spese relative alla rimessa in pristino.

Art. 18 - RESTITUZIONE DELLE ATTREZZATURE

Alla scadenza della concessione, o in caso di risoluzione anticipata del contratto, sarà redatto in contraddittorio con il concessionario, apposito verbale di riconsegna indicante in dettaglio lo stato dei beni oggetto di concessione.

I danni eventualmente riscontrati ai beni comunali verranno addebitati al concessionario, che sarà tenuto a ripararli a proprie spese o a corrispondere l'importo previsto entro il termine dettato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 19 - SOPRALLUOGHI E VERIFICHE

L'Amministrazione comunale si riserva di effettuare opportuni controlli, ogni qualvolta lo riterrà opportuno, per verificare la qualità e la funzionalità dei servizi erogati, anche senza preavviso.

Il Comune di San Sperate si riserva inoltre il diritto, a mezzo degli uffici competenti, di prescrivere al concessionario l'esecuzione delle prestazioni che ritenesse necessarie per tutelare la pubblica e privata incolumità e la conservazione dei beni affidati in gestione.

Art. 20 – CONTROVERSIE

Per le controversie che dovessero insorgere tra il concessionario e l'ente concedente circa l'interpretazione e la corretta esecuzione delle norme contrattuali, che non dovessero essere risolte

in via amministrativa, competente è il Tribunale di Cagliari.

Art. 21- DIVIETI

E' vietato l'uso del chiosco e delle aree per finalità diverse da quelle previste all'art.1. E' altresì fatto divieto di diffusione musicale ad alto volume all'esterno del chiosco, salvo autorizzazione specifica per occasioni di natura eccezionale, nonché in occasione delle manifestazioni ed attività autorizzate, sempre a condizione che, comunque, non creino mai alcun pregiudizio per la quiete pubblica ed alcun disturbo ai vicini residenti.

E' fatto altresì divieto di utilizzo della pista di skateboard in orari che creino pregiudizio per la quiete pubblica e disturbo ai vicini residenti.

Art. 22 - DISPOSIZIONE FINALI

Per quanto non contemplato nel presente capitolato, si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti vigenti.

San Sperate, 08/04/2014

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA E MANUTENTIVA
- Dott. Ing. Stefania Mameli -**