

# AREA VERDE SPORTIVA E CHIOSCO – GUBBIO

\* \* \* \*

## CONCESSIONE DELL'AREA E DELLE STRUTTURE ANNESSE FINALIZZATA ALLA GESTIONE, VALORIZZAZIONE E MANUTENZIONE

### CAPITOLATO D'ONERI

#### INDICE

- Art. 1 - Oggetto della concessione, descrizione e destinazione del bene
- Art. 2 – Durata della gestione e consegna dell'immobile
- Art. 3 – Canone per la concessione in gestione
- Art. 4 – Interventi migliorativi a parziale scomputo del pagamento canone offerto
- Art. 5 – Oneri a carico del concessionario
- Art. 6 – Fruibilità dell'area
- Art. 7 – Obblighi assicurativi in capo al concessionario
- Art. 8 – Sub-concessione
- Art. 9 – Revoca della concessione
- Art. 10 – Attività di controllo e ispezione

\* \* \* \* \*



## -ART. 1-

### OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'obiettivo della Provincia di Perugia è dare in concessione il servizio di gestione e di manutenzione ordinaria dell'area verde attrezzata e della struttura prefabbricata ivi presente, in modo da fornire un servizio aggiuntivo sia alla popolazione scolastica che alla popolazione residente nella zona.

Per manutenzione dell'area verde attrezzata si intende l'espletamento di tutte quelle attività necessarie per mantenere in efficienza le aree stesse sotto il profilo della funzionalità sportiva, della fruizione pubblica, nonché della piacevolezza estetica. Nelle aree verdi si comprendono non soltanto gli alberi, le siepi e il prato erboso ma anche il campo da calcetto, la pista per la corsa, le panchine, i cestini, le recinzioni metalliche, ecc.

Il servizio di gestione dovrà essere eseguito come specificato nelle prescrizioni tecniche di seguito esposte e facenti parte del presente Capitolato; l'area complessiva sarà resa fruibile al pubblico e utilizzabile secondo scelte autonome del gestore che potrà creare eventi ed iniziative di tipo sportivo e gastronomico, soggette anche a bigliettazione. Tutto quanto al fine di mantenere l'immobile complessivo in perfetto stato di sicurezza, funzionalità e decoro.

Gli immobili oggetto della concessione sono: l'area verde sportiva e la struttura prefabbricata annessa Chiosco per servizio bar, come di seguito identificate catastalmente con indicazione della consistenza:

#### **CATASTO TERRENI**

<b><i>Foglio</i></b>	<b><i>Particella</i></b>	<b><i>Qualità - Classe</i></b>	<b><i>Consistenza</i></b>
196	2321	ENTE URBANO	Mq. 3329

#### **CATASTO FABBRICATI**

<b><i>Foglio</i></b>	<b><i>Particella</i></b>	<b><i>Sub</i></b>	<b><i>Categori a</i></b>	<b><i>Classe</i></b>	<b><i>Rendita</i></b>
196	2321	--	E/3	--	Euro 1,395,00

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'area verde è costituita principalmente da piante arboree della famiglia Tiliaceae, con 6 alberi di tigli e siepi di lauro ceraso lungo il perimetro; dispone inoltre di 13 panchine in cemento spazzolato in buono stato di manutenzione.

Come detto l'area è attrezzata anche per la pratica sportiva: una superficie di circa mt 35x19 è destinata a campo da gioco per il calcetto rivestita con materiale sintetico e dotata di reti laterali di protezione; la restante superficie di mt. 76x5.20 è destinata a pista per la corsa, ripartita in 4 corsie, adatta per lo svolgimento della "corsa di 60 metri".

All'interno dell' area, sulla parte EST, è presente un Chiosco prefabbricato per il controllo e per la gestione della struttura sportiva, la cui superficie coperta è di mq. 15 circa e l'altezza in gronda pari a mt. 2.50. Il chiosco prefabbricato è realizzato con struttura portante in acciaio ed alluminio, ad unico livello fuori terra, con copertura coibentata rivestita in rame a "padiglione".

All'interno dell' area, sulla parte EST, è presente un Chiosco prefabbricato per il controllo e per la gestione della struttura sportiva, la cui superficie coperta è di mq. 15 circa e l'altezza in gronda pari a mt. 2.50. Il chiosco prefabbricato è realizzato con struttura portante in acciaio ed alluminio, ad unico livello fuori terra, con copertura coibentata rivestita in rame a "padiglione". L'interno è suddiviso in due vani, è dotato di un servizio igienico, di impianto idrico, di impianto elettrico e predisposto per impianto di climatizzazione e radiotelevisivo. L'impianto elettrico ha fornitura autonoma; l'impianto idrico è in comune con altra utenza e per la quantificazione del consumo è previsto un contatore a defalco.

**Completano la struttura delle verande esterne in legno e teli in plastica, posizionati dal precedente gestore, oltre che tutti gli arredi interni (compresi i banchi refrigerati, lavelli e retrobanco) e una struttura in provvisoria adibita a wc e magazzino di proprietà del precedente gestore con il quale – se di interesse – andrà contrattata direttamente la cessione.**

#### DESTINAZIONE DEL BENE

Le destinazioni d'uso dell'immobile, anche in dipendenza dei titoli autorizzativi ottenuti dal Comune di Gubbio per la realizzazione dei lavori, sono le seguenti:

-AREA ESTERNA: area verde e attrezzatura sportiva (destinazioni urbanistica: Istr.);

-CHIOSCO: locale per il controllo e gestione dell'area e vendita di alimenti (alimenti e bevande) alla popolazione scolastica e alla popolazione residente nella zona

#### **-ART. 2-**

##### DURATA DELLA GESTIONE E CONSEGNA DELL'IMMOBILE

La durata della concessione in gestione è di 6 (sei) anni, che decorrono dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei beni e **non è rinnovabile**.

L'aggiudicatario si rende disponibile ad assumere in gestione l'area verde nel suo complesso, sotto riserva di legge, **anche prima della stipula del contratto di concessione**.

#### **-ART. 3-**

##### CANONE PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE

Il Concessionario dovrà corrispondere alla Provincia di Perugia, per la gestione del bar (chiosco) e della relativa area verde sportiva attrezzata, il canone annuo offerto, rivalutato al 75% dell'indice medio di inflazione;

Il canone dovrà essere versato alla Provincia di Perugia, tramite il servizio PagoPA, con modalità ed istruzioni che saranno opportunamente comunicate all'affidatario, con la seguente tempistica:

- la prima annualità: anticipata, entro trenta giorni successivi alla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei beni;
- le annualità successive: anticipate, entro 30 giorni successivi alla data di inizio della relativa annualità.

#### **-ART. 4-**

##### INTERVENTI MIGLIORATIVI

Il Concessionario ha facoltà di realizzare interventi migliorativi, non ricompresi negli interventi posti a carico dello stesso.

In ogni caso la facoltà di cui al presente articolo è sottoposta alle seguenti tassative condizioni:

- l'intervento dovrà essere **preventivamente** valutato ed autorizzato dalla Provincia di Perugia che avrà la facoltà di ritenerlo necessario o meno a sua insindacabile giudizio;
- ogni tipo di costo, anche propedeutico e consequenziale all'intervento, sia a completo carico del concessionario;
- gli interventi siano eseguiti nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia di edilizia, urbanistica, sicurezza ed igiene sui luoghi di lavoro.

Il gestore al termine della concessione può decidere se rimuovere i predetti interventi migliorativi, o, se lasciati, diventeranno di proprietà della Provincia di Perugia.

**In ogni caso la Provincia di Perugia non riconoscerà alcun compenso per dette migliorie.**

Alla scadenza non spetterà al Concessionario nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato. Salvo diverso accordo tra la parte uscente e quella subentrante, mobilio, arredi, materiali, attrezzature, strutture provvisorie e quant'altro presente all'interno dell'area dovranno essere sgomberati a cura e a spese del Concessionario che dovrà restituire l'immobile perfettamente conservato con tutte le migliorie apportate senza alcun onere da pretendere.

#### **-ART. 5-**

##### ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

L'area verde ed il chiosco saranno concesse nello stato di fatto in cui si trovano e che sarà verbalizzato al momento della consegna; ogni intervento di manutenzione necessaria sarà a carico del gestore, il quale dovrà riconsegnare l'immobile, al momento della scadenza, in ottimo stato di conservazione e i beni nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso, libero da persone e cose.

Sono a carico del Concessionario:

- tutti i costi di gestione, la pulizia e le utenze tecnologiche;
  
- l'apertura e la chiusura giornaliera, la custodia e la vigilanza del luogo;
- il costo delle utenze elettriche che il gestore dovrà volturare a proprio carico, il costo delle utenze idriche, già predisposte con impianto a defalco (le letture dovranno essere comunicate alla Provincia di Perugia almeno con cadenza semestrale);
- l'approntamento delle attrezzature necessarie per l'espletamento del servizio bar del chiosco, nel rispetto della sicurezza, del decoro, dell'igiene;
- la massima fruibilità dell'area;
- l'acquisizione di ogni autorizzazione, nulla osta, licenza, concessione e qualunque altro titolo abilitante necessario per lo svolgimento delle attività, alla concessione di suolo pubblico, all'autorizzazione in materia di inquinamento acustico;
- l'osservanza delle norme sull'ordine pubblico, di tutela ambientale ed il rispetto dei limiti di emissione sonora;
- il rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione infortuni e igiene del lavoro;
- il rispetto delle norme vigenti in materia di esercizio del commercio e la somministrazione di prodotti alimentari;
- il rispetto delle norme vigenti per il superamento delle barriere architettoniche e l'adozione di misure adeguate per assicurare la fruibilità degli spazi da parte di cittadini diversamente abili;
- l'eventuale potenziamento della fornitura di energia elettrica, idrica e ogni altro intervento necessario alla conduzione delle attività;
- l'eventuale canone per l'installazione dei mezzi pubblicitari, se e ove permessi, e gli altri tributi che risultassero dovuti sulla base delle normative e dei regolamenti vigenti;
- l'eliminazione degli eventuali danni recati al patrimonio provinciale, alla rimessa in pristino delle aree concesse e di quelle adiacenti, nonché degli arredi;
- la pulizia straordinaria dell'area interessata ed a quanto altro possa occorrere per restituire l'area nelle condizioni originarie, sia nel corso dello svolgimento, sia alla conclusione di ogni singola attività.

L'assegnatario è responsabile esclusivo per ogni onere e responsabilità sportiva, tributaria, finanziaria e assicurativa per la temporanea gestione degli spazi e/o locali, delle attrezzature e delle attività nonché per il trattamento economico, previdenziale, assicurativo e sanitario del personale privato, necessario per lo svolgimento delle attività, senza alcuna possibilità di rivalsa sulla Provincia di Perugia;

L'Ente può richiedere, in qualunque momento, la restituzione del bene per sopravvenuta esigenza di utilizzo ai fini istituzionali o sociali, più strategico della fruizione del Concessionario.

Per la definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria si rimanda alle norme edilizie vigenti.

#### **-ART. 6-**

##### FRUIBILITA' DELL'AREA

L'area verde e le attrezzature sportive sono a disposizione **prioritaria e gratuita**, in orario curricolare dell'Istituto "Cassata-Gattapone" e del "Polo Liceale Mazzatinti", Istituti Scolastici adiacenti all'area, secondo le disponibilità da loro indicate (n. 36 ore settimanali).

L'effettivo utilizzo di tali ore saranno comunque a totale discrezione dei rispettivi Istituti Scolastici con calendario da comunicare periodicamente ed anticipatamente al Concessionario.

L'area verde sportiva è completamente recintata ed è accessibile -sia dalla viabilità esterna della zona che dalla corte interna dell'edificio scolastico "Cassata", oltre che dalla adiacente Palestra Polivalente- attraverso dei cancelli le cui chiavi sono assegnate all'Istituto Scolastico **che ha insindacabile discrezionalità di apertura e chiusura.**

#### **-ART. 7-**

##### OBBLIGHI ASSICURATIVI IN CAPO AL CONCESSIONARIO

Il Concessionario, dovrà stipulare a sue spese, fornendone copia alla Provincia, una idonea polizza di assicurazione per danni a persone, cose ed animali conseguenti alla propria attività ed a quella dei suoi collaboratori / subconcessionari.

A copertura delle predette responsabilità il Concessionario dovrà stipulare:

- polizza RCT/RCO, per un massimale per sinistro, pari ad € 500.000,00 per danni provocati a cose e/o persone e/o animali, da atti eseguiti o ordinati da dipendenti del Concessionario o comunque in dipendenza diretta o indiretta dell'esecuzione del servizio;

- polizza di assicurazione in favore della Provincia di Perugia a copertura di eventuali danni agli immobili e ai beni oggetto della concessione in conseguenza di incendio, scoppio, eventi atmosferici e atti vandalici, danni causati da imperizia, incuria e negligenza del Concessionario con un massimale assicurativo base pari a €. 50.000,00.

Il Concessionario esonera espressamente la Provincia di Perugia da ogni responsabilità per danni alle persone e/o alle cose e/o animali, anche di terzi, derivanti dalle attività oggetto della presente concessione.

Il Concessionario risponderà direttamente dei danni alle persone, alle cose ed animali, comunque provocati nell'esercizio delle proprie attività, restando a suo totale ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte della Provincia di Perugia; risponderà, inoltre, dei danni causati a strutture ed attrezzature degli impianti ed

immobili e relative pertinenze, nonché alle aree e terreni assegnati ed alle specie arboree, sollevando la Provincia di Perugia da ogni responsabilità al riguardo.

Tutte le sopra descritte garanzie dovranno essere fornite contestualmente alla stipula del contratto, o in occasione della consegna se precedente alla stipula.

#### **-ART. 8-**

##### **SUB-CONCESSIONE e CESSIONE DEL CONTRATTO**

Non è consentita la sub-concessione totale del bene pena la revoca della concessione; è consentita la sub-concessione parziale e temporanea della sola area esterne **nei casi di cui ai commi successivi.**

Fermo restando la piena fruibilità pubblica del parco, è ammesso sub-concedere, anche a pagamento, la sola area esterna con le sue strutture sportive, su richiesta di terzi.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, potrà essere subconcessa per eventi o iniziative private o in taluni eventi di tipo occasionale:

- assicurando le condizioni di decoro del bene concesso;
- la compatibilità delle destinazioni d'uso previste con il carattere ludico-sportivo del bene, che non dovrà, comunque, essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili, oppure tali da recare pregiudizio alla sua conservazione.

Tali sub-concessioni sono rilasciate secondo principi di parità di trattamento, non comportante modifiche alla consistenza materiale del bene medesimo, ancorché non discriminante; **ogni variazione d'uso del bene, dovrà essere comunicata e sottoposta alla preventiva autorizzazione della Provincia di Perugia.**  
**E' vietata la cessione del contratto a terzi.**

#### **-ART. 9-**

##### **REVOCA DELLA CONCESSIONE**

La Provincia di Perugia si riserva di modificare, sospendere temporaneamente o revocare la concessione qualora si manifestino esigenze istituzionali, per ragioni di pubblico interesse o di forza maggiore.

E' prevista revoca della concessione nei casi di gravi inadempimenti agli obblighi contrattuali. Il Concessionario, in tali casi, non potrà avanzare alcuna pretesa economica o alcun risarcimento dei danni nei confronti della Provincia.

#### **-ART. 10-**

## ATTIVITA' DI CONTROLLO E ISPEZIONE

La Provincia si riserva il diritto di effettuare ogni ispezione e controllo che ritenga opportuno.

Il Concessionario è tenuto a consentire in qualunque momento l'accesso ai dipendenti della Provincia di Perugia o a soggetto incaricato per lo svolgimento di controllo o verifica.

La Provincia si riserva il diritto di indagine e verifiche sulla soddisfazione degli utenti.

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Andrea Moretti