



CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL “PARCO ARBORETO CICCETTI”.

1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha per oggetto il parco denominato “PARCO ARBORETO CICCETTI”, sito in Riccione, tra i viali Ceccarini e Massaua con accesso da Via Crispi, Via Morgagni e dal Piazzale La Masa civico otto (n. 8), e facente parte del patrimonio indisponibile del Comune di Riccione costituito da un Parco con annesso un immobile riposto su 2 piani.

Il Parco di cui sopra sarà assegnato in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. I costi per la realizzazione dei progetti ludico-sportivi saranno a carico della parte aggiudicataria e successivamente scomputati dai canoni di concessione.

Il concorrente dovrà predisporre un progetto di un Parco Avventura con l’installazione almeno delle seguenti attrazioni:

- tree village;
- camminamenti in legno;
- Playground;
- Zona imbraghi;
- Passeggiata sospesa;
- Terrazze sugli alberi

Il Progetto dovrà prevedere altresì la realizzazione di un punto di ristoro, di una reception, di ulteriori punti vendita di gadget e merchandising e magazzino per stoccaggio.

L’operatore economico aggiudicatario si impegna a garantire, altresì, la fruibilità del Parco Pubblico, in tale zona dovranno essere progettate delle panchine, dei tavoli e dei cestini.

2 – IL SERVIZIO IN CONCESSIONE

Il servizio in concessione consiste nella gestione e nella realizzazione di un Parco Avventura presso il Parco Arboreto Cicchetti di Riccione.

L’operatore economico aggiudicatario si impegna a garantire il mantenimento nella struttura oggetto della concessione del mercato settimanale definito “mercato a km zero” attualmente in essere nella giornata del martedì mattina.

L’operatore economico aggiudicatario si impegna a garantire, altresì, la fruibilità del Parco Pubblico e della pista ciclabile annessa.

3 – SOPRALLUOGO

E’ obbligo del concorrente effettuare un sopralluogo dei locali oggetto della concessione prima della presentazione dell’offerta, secondo le modalità contenute nel Disciplinare di gara.

4 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà una durata di 180 (centottanta) mesi dalla data di avvio delle attività.

5 – VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore stimato per la concessione a base d'asta è pari a 30.000,00 trentamila/00)al netto IVA medi annuali, corrispondenti ad un valore complessivo presunto di 450.000,00 (Euro quattrocentocinquantamila/00)al netto IVA per l'intera durata della concessione pari a mesi 180 (centottanta).

Si precisa che tale valore è stato stimato attraverso la quantificazione del potenziale incasso derivante dai target di clientela individuati come fruitori dei servizi offerti ed ipotizzando l'assenza di ulteriori fattori esogeni indipendenti dalle volontà del concedente e del concessionario che possono incidere negativamente sull'attività gestionale. Tale stima ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione Comunale (in seguito denominata "Concedente") e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti e spese per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa inerente la gestione dei servizi in concessione.

6 – CANONE DI CONCESSIONE

Il Concessionario, in conformità all'offerta economica presentata in sede di gara, si impegnerà a versare al Concedente un canone di 30.000,00 trentamila/00)annui, oltre IVA oggetto di rialzo in sede di gara così suddiviso:

1. € 20.000,00 annui al netto di IVA sarà utilizzata quale scomputo annuale dell'investimento fino a concorrenza dell'importo complessivo dei lavori nei 15 anni di concessione;
2. La differenza non meno di € 10.000,00 annui al netto di IVA verrà versata al Comune di Riccione che la introiterà su apposito capitolo di bilancio.

Il canone di concessione è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di concessione, sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati. L'aggiornamento sarà automatico senza necessità di comunicazione alcuna.

Il pagamento del canone di concessione annuo offerto in sede di gara, avverrà in rate trimestrali posticipate da versarsi presso la tesoreria comunale.

L'introito sarà inizialmente destinato alla copertura dell'investimento dell'operatore economico per poi essere su un apposito capitolo di bilancio istituito ad hoc.

Il canone è soggetto ad IVA nella misura di legge.

Il Concedente provvederà ad emettere, a pagamento pervenuto, una quietanza attestante l'avvenuto pagamento del canone di concessione.

Il Concessionario, per lo svolgimento dei servizi affidati, dovrà dotarsi di un sistema di contabilizzazione automatica per gli incassi, tramite registratori di cassa o altri strumenti a norma di legge.

7 – MODALITA' DI EROGAZIONE DEL SERVIZIO

La Concessione del servizio di Parco Avventura mira al mantenimento e al miglioramento di una struttura rientrante nella cerchia dei parchi attrezzati della città.

Il pubblico che la struttura dovrà richiamare sarà costituito da famiglie con bambini, turisti, studenti che qui desiderino organizzare incontri ricreativi presso la struttura.

Il servizio sarà svolto in un'ambientazione che privilegia nell'architettura interna la semplicità e la pulizia, salvaguardando il più possibile l'unicità del luogo

8 – PERSONALE

Il Concessionario dovrà indicare, entro 10 giorni dalla consegna dei locali e per tutta la durata della concessione, il nominativo ed i numeri di telefono (fisso e cellulare) di un referente (Responsabile del Servizio) e di un suo sostituto in caso di assenza, che dovrà essere sempre reperibile.

Il Responsabile del Servizio dovrà farsi carico di accogliere richieste e segnalazioni da parte del Concedente e di porre in essere tutte le misure atte alla rapida ed efficace soluzione di quanto segnalato. Dovrà garantire il corretto svolgimento di tutte le attività previste inclusa la gestione del personale dipendente del Concessionario, individuando e risolvendo i problemi che tempo per tempo dovessero sorgere.

Nell'espletamento delle attività oggetto del presente Capitolato il Concessionario:

dovrà ottemperare verso i propri dipendenti a tutti gli obblighi derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti e contrattuali in materia del lavoro e di assicurazioni sociali e previdenza, assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri;

dovrà inoltre deve rispettare tutte le disposizioni previste dal D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. a tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori;

dovrà disporre, per l'espletamento delle attività operative, di personale provvisto di adeguata qualificazione, regolarmente inquadrato nei rispettivi livelli professionali del CCNL del Settore, nonché in possesso delle autorizzazioni sanitarie e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per le specifiche mansioni da svolgere;

dovrà impiegare un numero di addetti sufficiente a garantire la continuità, l'efficienza e la regolarità del servizio in ogni periodo dell'anno, nei giorni ed orari di apertura previsti, in coerenza con il progetto gestionale presentato;

Il Concedente è sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità riguardo al rapporto di lavoro tra il Concessionario ed il personale medesimo.

9 – ORARI DEL SERVIZIO

Il Concessionario è obbligato a mantenere aperto il Parco tutto l'anno, escluso il tempo strettamente necessario per l'effettuazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

10 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Restano a carico il concessionario gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (previa autorizzazione preventiva del Comune) quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'immobile e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano tra l'altro:

- a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione parziale purché con ugual materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
- b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi all'interno dell'immobile anche con caratteristiche diverse dai precedenti oppure all'esterno dell'immobile con le stesse caratteristiche dei precedenti;
- c) la pulizia, riparazione o sostituzione dei canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
- d) la riparazione o sostituzione dei materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
- e) ogni altra riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso dell'immobile.

11 – PREZZO DEL SERVIZIO

Il Concessionario è obbligato ad adottare prezzi congrui rispetto alle caratteristiche della struttura.

12– AVVIO DELLE ATTIVITA'

La struttura costituita dal Parco e dall'immobile annesso, sarà consegnata al Concessionario aggiudicatario al momento della stipula del contratto di concessione, o in alternativa, dopo la sottoscrizione del verbale di consegna. Infatti, contestualmente alla consegna della struttura, sarà siglato il relativo verbale, redatto in contraddittorio tra le parti, alla presenza di un tecnico designato dal Dirigente del Servizio Finanziario-affari generali-risorse umane-turismo e dalle stesse parti controfirmato, nel quale saranno descritti i locali e gli impianti consegnati e lo stato di manutenzione.

Il Concessionario dovrà porre in essere la ristrutturazione dell'immobile e l'installazione delle attrazioni al fine di poter rendere fruibile il Parco per le attività oggetto della concessione.

Il Concessionario dovrà dotare o revisionare ove necessario, l'impianto elettrico, l'impianto termico e l'impianto antincendio, a norma di legge.

Il Concessionario ha l'obbligo di allocare nella struttura gli arredi ed gli accessori di caratteristiche tecnico – qualitative adeguate al contesto.

I costi del relativo investimento resteranno ad esclusivo carico del Concessionario che li scomputerà in quota parte dal canone durante il periodo della concessione.

Il Concessionario si dovrà dotare delle autorizzazioni amministrative necessarie per avviare l'attività di cui alla presente concessione.

Il Concessionario dovrà altresì dotarsi di autonomi contratti di somministrazione di elettricità, gas ed acqua, raccolta e smaltimento rifiuti, utenza telefonica e internet per la struttura.

In ogni caso il Concedente si riserva il diritto di apportare modifiche o aggiustamenti che si renderanno necessari per l'ottemperanza a norme di legge o regolamento, a prescrizioni delle competenti Autorità.

All'atto della riconsegna, al termine della concessione, sarà comunque redatto un nuovo verbale e il Concedente potrà richiedere la rimessa in pristino degli spazi secondo quanto risulterà dal confronto fra la situazione iniziale e quella finale ovvero stabilire eventuali danni arrecati ai beni del Concedente e l'ammontare dei medesimi da porre a carico del Concessionario.

Il Concessionario entro 120 giorni dalla data della consegna della struttura dovrà disbrigare le pratiche amministrative e dovrà iniziare i lavori di ristrutturazione e di realizzazione del Parco.

Non appena saranno terminati i lavori contestualmente all'avvio delle attività sarà siglato un **verbale di avvio delle attività** nel quale si darà atto dell'effettivo avvio dell'erogazione dei servizi.

Il canone di concessione sarà dovuto a decorrere dalla data di avvio delle attività.

Qualora il ritardo nell'avvio delle attività dovesse perdurare per ulteriori 30 giorni oltre il termine stabilito, al Concessionario sarà applicata la penale di cui al capitolo 22 del presente Capitolato.

13–ALLESTIMENTO OBBLIGATORIO E FACOLTATIVO DELLA STRUTTURA

Il Concessionario è obbligato a proprie spese e senza diritto ad eventuali rimborsi, alla

predisposizione di arredi e/o attrezzature necessarie per svolgere l'attività.

Il concorrente dovrà descrivere in offerta tecnica oltre al progetto gestionale e organizzativo che intende realizzare, l'allestimento con riferimento all'arredo e attrezzature da collocare nelle zone di fruizione comuni (reception, punto informazioni turistiche, punto ristoro, sale ecc.).

Ogni modificazione relativa alla struttura, ad impianti, attrezzature, arredi, rispetto al progetto presentato in sede di gara, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Concedente.

14- QUALITA' DEI GENERI DI CONSUMO

I generi di consumo che saranno somministrati dal punto di ristoro dovranno essere di qualità, quantità e varietà sufficiente per soddisfare le esigenze degli utenti.

15- OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

La gestione del servizio oggetto del presente Capitolato verrà effettuata dal Concessionario a proprio nome, per proprio conto ed a proprio rischio e pericolo, a mezzo di personale ed organizzazione propria.

Il Concessionario con la stipula del contratto di concessione si obbliga a:

- a) conformarsi e rispettare tutte le normative in vigore disciplinanti le attività inerenti i parchi Avventura;
- b) presentare agli uffici competenti tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento del servizio;
- c) provvedere all'avvio del servizio comunque non oltre 180 giorni dalla data di consegna della struttura;
- d) provvedere alla pulizia della struttura e degli arredi afferenti i servizi oggetto del presente Capitolato oltre che alla pulizia giornaliera, sanificazione e disinfestazione dei servizi igienici;
- e) provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti tecnici (elettrici, di sicurezza, condizionamento, antincendio, ecc.) afferenti i servizi oggetto del presente Capitolato;
- f) provvedere ad eventuali operazioni di disinfestazione dei locali da effettuare al bisogno e nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie, attraverso ditte specializzate;
- g) corrispondere le spese relative alla tariffa per il servizio di raccolta e smaltimento rifiuti e di ogni altra normativa pubblica relativa alle attività di gestione degli esercizi;
- h) essere sempre in regola con tutte le spese e le imposte di natura tributaria inerenti la gestione dell'attività;
- i) assumere a proprio carico la vigilanza su beni e spazi del servizio in concessione, esonerando l'Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità;
- j) sottoscrivere i contratti e sostenere i costi delle utenze relative alla struttura messa a disposizione dell'aggiudicatario;
- k) provvedere a proprie spese a quanto altro ritenuto necessario per l'erogazione del servizio affidato;
- l) contabilizzare, secondo le vigenti disposizioni in materia, tutti gli incassi;
- m) consentire il pagamento, da parte del pubblico, anche attraverso carte di credito, bancomat, ecc. tramite POS ed altri sistemi similari;
- n) non adibire i locali ad usi diversi da quelli pattuiti, né ad utilizzarli per attività difformi o ulteriori a quelle indicate nel presente Capitolato, fatte salve eventuali ulteriori attività espressamente autorizzate dal Concedente;

- o) il Concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese alla redazione del documento della sicurezza di cui al D. Lgs. 81/2008 e ss. mm. ii, nonché all'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla normativa di settore, ivi comprese l'istituzione e la formazione delle figure previste, garantendone la continuità di attività; dovrà inoltre provvedere, anche a mezzo delle suddette figure a mantenere in efficienza i dispositivi di prevenzione, segnalazione, spegnimento incendi secondo le norme di legge, nonché a tenere sgombre le vie d'esodo;
- p) Il Concessionario non potrà apportare innovazioni, addizioni e migliorie, senza il preventivo permesso scritto del Concedente e (in caso di modifiche dell'immobile e aree di pertinenza), prevedendosi altrimenti la perdita della cauzione, con patto espresso che, comunque, il Concessionario non si rivarrà sul Concedente delle spese sostenute, derogando il presente atto al disposto degli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile, anche in caso che il concedente intenda ritenere dette opere alla scadenza del servizio. Qualora invece, al termine della gestione, il Concedente richiedesse la riduzione in pristino dell'immobile, il Concessionario s'impegna a provvedervi, secondo il disposto dell'articolo 1590 del Codice Civile. Nel caso che le opere siano state eseguite in mancanza del predetto consenso, esse s'intendono acquisite senza compenso alcuno da parte del Concedente. Il Concessionario è tenuto, invece, a rimuoverle a proprie spese, qualora il Concedente dichiara di non volerle ritenere;
- q) il Concessionario deve esercitare l'attività di Gestione del parco Avventura.

16- OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE E DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del Concessionario tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria (previa autorizzazione preventiva del Comune) dell'immobile.

Il Concedente è tenuto a mettere in grado il Concessionario di svolgere correttamente i servizi sopra specificati alle condizioni esplicitate, collaborando a fornire tutti gli strumenti operativi di propria competenza.

17- VERIFICHE E CONTROLLI

Il Concedente, nel corso della durata della Concessione, effettuerà una serie di controlli volti a verificare il livello qualitativo del servizio e il rispetto di tutti gli obblighi assunti dal Concessionario con la stipula del contratto nonché di quanto previsto dalla normativa vigente in materia. In particolare alla data di completamento dell'allestimento dei locali funzionali secondo il progetto gestionale proposto, il Concedente procederà alla verifica degli interventi realizzati dal Concessionario, al fine di attestarne la conformità a quanto previsto dal Capitolato Tecnico e dall'Offerta Tecnica.

In merito alle caratteristiche relative al servizio, il Concessionario dovrà comprovare il possesso di tutti i requisiti minimi e clausole contrattuali previsti dalla normativa. In caso di esito positivo della predetta verifica, sarà redatto apposito verbale.

18- DECADENZA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Concessionario decade dall'affidamento della gestione nei seguenti casi:

- a) per mancato inizio della gestione del servizio in parola entro i termini fissati al precedente capitolo 12;
- b) decadenza o revoca delle prescritte autorizzazioni amministrative che consentono al Concessionario l'esercizio dell'attività specifica;
- c) per mutamento sostanziale dello scopo per il quale è stato affidato in concessione il servizio;
- d) per omesso pagamento del canone per il numero di due rate trimestrali consecutive;
- e) per abusiva sostituzione di altri nell'esercizio della gestione,
- f) per inosservanza delle disposizioni attinenti alla disciplina del servizio e derivanti dalle condizioni di concessione di cui al presente capitolato, da norme di legge o regolamentari; in particolare per gravi violazioni degli obblighi facenti capo al Concessionario per quanto

- previsto dal presente Capitolato, che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, siano tali da incidere sull'affidabilità del gestore nella prosecuzione del servizio;
- g) per utilizzazione dei beni mobili ed immobili, in difformità a quanto stabilito con il presente atto;
 - h) per violazione di norme fiscali riguardanti l'uso dei registratori di cassa;
 - i) per violazione di norme igienico sanitarie ai sensi delle leggi vigenti;

Nei casi sopra descritti di decadenza, il Concedente è tenuto a dare debito preavviso al Concessionario, diffidandolo, mediante semplice comunicazione, dal permanere nel proprio comportamento inadempiente, con espresso monito che, in caso contrario, il contratto si intenderà risolto.

In ogni caso, il contratto di affidamento della gestione si risolverà di diritto, previa semplice comunicazione, anche per i seguenti motivi:

- a) nel caso in cui sia stato depositato contro il Concessionario ricorso ai sensi della legge fallimentare o di altra legge applicabile in materia di procedure concorsuali, che proponga lo scioglimento, la liquidazione, la composizione amichevole o il concordato con i creditori, ovvero nel caso in cui venga designato un liquidatore, curatore, custode o soggetto aventi simili funzioni, il quale entri in possesso dei beni o venga incaricato della gestione di affari del Concessionario;
- b) nel caso in cui il Concessionario perda i requisiti minimi richiesti dal bando di gara per la procedura ad evidenza pubblica attraverso la quale il medesimo si è aggiudicato la concessione della gestione;
- c) nel caso in cui il titolare dell'impresa individuale, ovvero taluno degli amministratori siano condannati, con sentenza passata in giudicato, per delitti contro la Pubblica Amministrazione. L'ordine pubblico, la fede pubblica o il patrimonio, ovvero siano assoggettati alle misure previste dalla normativa.

La decadenza dalla concessione della gestione o la risoluzione del contratto di affidamento fanno sorgere il diritto del Concedente alla escussione della cauzione prestata come prevista nel disciplinare, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

19 - REVOCA DEL CONTRATTO

L'affidamento della gestione ha carattere precario e il Concedente potrà, pertanto, indipendentemente dalla scadenza di cui al precedente capitolo 4, revocarla per comprovati motivi di pubblico interesse, dandone preavviso, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima, senza che il Concessionario possa sollevare eccezione alcuna ed avanzare pretese di indennizzo a qualsiasi titolo.

20 - GARANZIE ASSICURATIVE

Il Concessionario assumerà ogni responsabilità per danni arrecati a terzi in relazione a eventi di qualsiasi tipo riferibili all'esecuzione della presente concessione, manlevando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità e pretesa di terzi.

Il Concessionario, prima della stipula del contratto, dovrà dare dimostrazione di essere provvisto di un'adeguata copertura assicurativa di Responsabilità Civile Terzi e Operai riferita all'attività svolta e valida per l'intera durata del periodo contrattuale, con massimale unico non inferiore ad €. 2.000.000,00 per sinistro; la polizza dovrà esplicitamente prevedere che la garanzia sia estesa anche alla responsabilità di cui agli artt. 1783, 1784 e 1785 del C.C.. Eventuali franchigie non dovranno essere opponibili ai danneggiati e resteranno a totale carico del Concessionario. Il Comune dovrà essere ricompreso nel novero dei terzi.

Dovrà inoltre essere stipulata polizza "incendio" per il cosiddetto "rischio locativo, a garanzia del

fabbricato e del Parco di proprietà del Comune, per i seguenti importi:

- Fabbricato e Parco € 2.500.000,00

Copia delle polizze assicurative dovrà essere trasmessa al Comune almeno dieci giorni prima della stipula del contratto per le verifiche preventive di adeguatezza. La mancata presentazione delle polizze comporterà la revoca dell'affidamento.

21- APPLICAZIONE DELLE PENALI

In caso di inottemperanza alle disposizioni del presente capitolato tecnico, l'Amministrazione potrà applicare al Concessionario delle penali nei seguenti casi e nella misura di seguito indicati:

- a) in caso di ritardo nell'avvio delle attività oggetto di concessione superiore a 60 giorni rispetto al termine dell'avvio delle attività si applicherà una penale giornaliera pari ad euro 200,00 (duecento/00);
- b) in ogni caso di esito negativo della verifica, in ordine all'allestimento della struttura, o di riscontrate difformità degli interventi eseguiti rispetto alla proposta presentata in sede di gara, si applicherà una penale pari ad euro 100,00 (cento/00) per ogni giorno necessario al Concessionario per eseguire gli interventi richiesti dal Concedente.

Gli eventuali inadempimenti che possono dar luogo all'applicazione delle penali devono essere contestati per iscritto al Concessionario. In tal caso, il Concessionario deve comunicare, con le medesime modalità, le proprie deduzioni, nel termine massimo di 5 (cinque) giorni lavorativi dalla data di ricezione delle contestazioni.

L'applicazione delle penali non preclude il diritto del Concedente a richiedere il risarcimento di eventuali maggiori danni.

La richiesta e/o il pagamento delle penali non esonera in nessun caso il Concessionario dell'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente e che ha fatto sorgere l'obbligo di pagamento della medesima penale.