



# Città di Civitavecchia

(CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE)

---

Servizio 4 Lavori Pubblici - Ambiente

## PARCO PALAZZO D'ACCIAIO PROGETTO DI GARA PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE

### CAPITOLATO D'ONERI

Il Dirigente  
Ing. Giulio IORIO



# **Gara per la concessione in gestione del Parco del Palazzo d'Acciaio, con attività ricreative interne al parco e gestione del chiosco annesso.**

## **CAPITOLATO D'ONERI**

---

### **1. Oggetto della Concessione.**

Il Comune di Civitavecchia, al fine di valorizzare il proprio patrimonio immobiliare e di riqualificare le aree verdi, anche attraverso la promozione di attività culturale, sociale ed economica, intende concedere l'area verde attrezzata, con annesso attrezzatura e piccolo chiosco bar, individuata e ricompresa nel perimetro del parco denominato "Parco del Palazzo d'Acciaio".

### **2. Identificazione dell'area**

Il Parco Urbano dell'area prospiciente il Palazzo d'Acciaio di proprietà comunale si trova al confine tra i quartieri di Campo dell'Oro e San Gordiano ed è ubicato in Via Veneto, risulta suddiviso in due parti, a monte e a valle dell'edificio omonimo, la porzione più consistente, di 5.300,00 mq è quella prospiciente viale Lazio mentre, quella meno estesa di 2.915,00 mq è delimitata su tre lati da via Veneto.

L'area è pressoché pianeggiante con una superficie totale complessiva pari a 8.215,00 mq. Nella porzione a monte dell'edificio denominato Palazzo d'Acciaio, risulta presente una pista di pattinaggio.

La porzione di maggiore consistenza prospiciente a Viale Lazio risulta essere recintata e al suo interno è ubicato un chiosco bar, dotato sia dei servizi igienici ad uso pubblico, che di uno spazio per la somministrazione di bevande, gelati.

L'area interessa porzioni di più particelle catastali definite, esattamente, nel NCEU del Comune di Civitavecchia nel foglio 26 con i numeri 113 e 1049.

### **3. Destinazione d'uso**

Le aree sono destinate a parco cittadino e sono caratterizzate da una "percorribilità" di attraversamento diagonale al parco, da Nord Est a Sud Ovest, identificando all'interno del parco stesso un'area dedicata per i giochi bambini, un'area adibita a picnic, una superficie pavimentata con ringhiera da poter utilizzare come pista di pattinaggio, ed aree fornite di panchine per lo svago ed il tempo libero.

La porzione di parco recintata è dotata di 2 ingressi principali localizzati, uno su via Veneto in prossimità dell'esistente area di parcheggio ed il secondo ingresso avviene tramite l'accesso ubicato sul lato sud, L'area lato est del Palazzo d'acciaio ha 6 ingressi pedonali; il piccolo manufatto presente risulta adibito a chiosco.

L'area, oltre che del chiosco è dotata delle sottoelencate infrastrutture:

- area gioco bimbi formate da aree con diverse forme geometriche e multicolori realizzate mediante la posa di pavimentazione ammortizzante e con percorsi di collegamento tra le varie aree attrezzate. La pavimentazione drenante antitrauma

delle aree gioco, in gomma colata in opera dello spessore variabile in funzione dell'altezza di caduta dei giochi, è conforme alla norma UNI EN 1177. Sono installate nuove attrezzature ludiche

- pista di pattinaggio con fondo rifinito in cls e delimitata con parapetto in acciaio. Le sedute ad anfiteatro della pista di pattinaggio e della fontana sono rivestiti in tufo.
- Opere a verde complete di prati, aiuole, siepi, alberature e quant'altro presente.
- Arredo urbano composto da panchine, cestini portarifiuti, portabiciclette, giochi ludici per bambini.
- Impianto di irrigazione.
- Impianto di illuminazione ed elettrico generale.
- Impianto di videosorveglianza.
- Pozzo artesiano.

Per tutti i relativi dettagli architettonici e planimetrici si rinvia alla planimetria generale allegata al presente capitolato ed alle tavole quotate delle singole strutture.

#### **4. Finalità**

Il presente capitolato è finalizzato prioritariamente alla promozione delle attività sociali, ricreative, ludiche, culturali e sportive (vista la vicinanza con gli impianti sportivi che insistono nelle aree limitrofe) rivolte a tutta la comunità. L'attività di gestione della struttura dovrà essere ispirata ai seguenti criteri:

- ricerca della massima qualità nella conduzione delle strutture, delle attrezzature e nell'organizzazione delle attività, a tutela preminente dei fruitori dei servizi;
- garantire l'uso più aperto, completo ed equo delle strutture, coniugando il massimo delle funzionalità con il massimo della fruibilità, in relazione alle diverse tipologie di utenza e alle diverse caratteristiche delle attività;

L'ingresso al parco si ispira al principio del libero accesso a favore dei cittadini. L'utilizzo da parte di terzi del Parco e delle sue strutture è autorizzato dal Concessionario, secondo i seguenti criteri di priorità:

- a) utilizzo da parte dell'Amministrazione Comunale;
- b) manifestazioni, spettacoli, attività di carattere culturale (valorizzazione del patrimonio culturale archeologico e architettonico, visite guidate, servizi e laboratori didattici, ecc. ), ricreativo (spettacoli, teatrali, musicali, manifestazioni, ecc.) e sportivo purché compatibili con le esigenze di conservazione e funzionalità delle strutture.
- c) attività delle scuole di ogni ordine e grado;
- d) attività per disabili;
- e) attività d'integrazione generazionale attraverso iniziative che coinvolgano la terza età e i giovani (trasferimento di buone pratiche)

L'Amministrazione si riserva, come diritto incondizionato, la possibilità di utilizzare gratuitamente o di concedere in uso l'area per un massimo di 15 gg. (quindici giorni)

l'anno, per iniziative compatibili con la loro destinazione d'uso, dalla stessa promosse o patrocinata (da comunicarsi al concessionario almeno quindici giorni prima).

L'Amministrazione comunale fornisce al concessionario copia delle chiavi.

E' fatto divieto di consegnare copia di dette chiavi ad altri gruppi fruitori del Parco, senza preventiva comunicazione all'Amministrazione.

Il chiosco dovrà essere destinato allo svolgimento della sola attività di somministrazione di cibi e bevande di cui alla L.R. 21 del 29/11/2006 "Disciplina dello svolgimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. Modifiche alle leggi regionali 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo) e 18 novembre 1999, n. 33 (Disciplina relativa al settore del commercio) e successive modifiche" e consiste in un piccolo manufatto di 29,15 mq (ad esclusione del cappotto e delle finiture esterne) e quindi una superficie calpestabile di 21,68mq da destinare a spazi integrativi al parco.

I locali previsti all'interno del chiosco sono:

- N. 2 bagni pubblici a norma per i diversamente abili di 3.33 mq ciascuno con accesso diretto dall'esterno;
- N. 1 magazzino per alloggiamento macchine impianti e materiale chiosco di 2.63 mq;
- N. 1 servizi igienici per personale chiosco di 2.63 mq;
- N. 1 spazio per attività integrative al Parco di 9.76 mq.

Non è ammesso l'esercizio di altre attività commerciali, a pena di decadenza della concessione. Sono a carico del concessionario tutti gli arredi interni ed esterni e le attrezzature necessarie.

Il concessionario deve provvedere a tutti gli eventuali interventi che si rendessero necessari per l'espletamento delle attività con oneri a suo carico.

L'attività di pubblico esercizio dovrà restare aperto per tutto il tempo dell'anno nel rispetto dell'articolazione oraria prevista, ed utilizzando gli spazi aperti esterni di pertinenza.

La controprestazione a favore del Concessionario consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente il "Parco Palazzo d'Acciaio", secondo la proposta di gestione da formularsi da parte del Concessionario nel rispetto delle previsioni di cui al Bando e di sfruttare economicamente quanto ivi esistente e quanto eventualmente proposto in fase di proposta di offerta tecnico-migliorativa.

L'attività di gestione della struttura dovrà essere ispirata, ai seguenti criteri:

- ricerca della massima qualità nella conduzione delle strutture, delle attrezzature e nell'organizzazione delle attività, a tutela preminente dei fruitori del parco;
- garantire l'uso più aperto, completo ed equo del parco, coniugando il massimo delle funzionalità con il massimo della fruibilità, in relazione alle diverse tipologie di utenza e alle diverse caratteristiche delle attività;

## **5. Durata della concessione**

La concessione avrà durata di **anni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di attivazione del servizio, che dovrà intervenire entro 60 giorni dalla data della stipula del contratto. Il verbale di consegna verrà redatto in contraddittorio tra le parti, entro 15 giorni dalla stipula del contratto di concessione.

Non è ammesso il rinnovo della Concessione per tacito assenso;

Viene ammessa esclusivamente una proroga tecnica che si renda necessaria al solo scopo di avviare o completare la nuova procedura selettiva del contraente.

## **6. Valore della Concessione**

Il valore della concessione stimato in base al disposto dell'art 167 del D. L.vo 50/2016 ammonta ad **€ 1.218.750**

A fronte degli oneri previsti dal presente Capitolato, il Concessionario beneficerà, dei proventi derivanti da:

- affitto degli spazi e delle strutture ivi presenti, durante lo svolgimento di eventi (sociali, manifestazioni, spettacoli, concerti, ecc) organizzati dal concessionario ovvero da terzi ai quali il concessionario "affitterà" gli spazi, dovrà comunque essere garantito il libero utilizzo del parco almeno per una superficie pari al 60% con annessi servizi.
- Valorizzazione di quanto previsto nella eventuale offerta tecnica;

## **7. Canone di Concessione e modalità pagamento.**

A fronte della gestione è previsto che il concessionario versi all'Amministrazione Comunale un canone annuo quantificato in **€ 2.400,00 (euro duemilaquattrocento,00)** oltre iva

Trattandosi di un affidamento in concessione, il Concessionario assume il rischio d'impresa relativo alla gestione dei diversi servizi rivolti ai soggetti che vorranno fruirne pagandone il corrispettivo.

Il canone annuo dovrà essere versato mediante due rate semestrali anticipate di pari importo; la prima rata deve essere versata prima della redazione del verbale di consegna dell'area concessa e le successive entro il 10 gennaio ed entro il 10 luglio di ogni anno di durata del contratto).

Il canone sarà aggiornato annualmente secondo le variazioni intervenute nell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, in misura pari al 100% delle variazioni stesse.

I pagamenti avverranno, salvo diversa indicazione da parte del Comune di Civitavecchia, mediante bonifico bancario sul relativo conto bancario che sarà successivamente comunicato.

Le parti convengono che l'eventuale aggiornamento del canone decorre automaticamente dal mese successivo al primo anno di conduzione, in base alle variazioni ISTAT relative all'anno trascorso.

In caso di adeguamenti, il concedente indicherà al concessionario l'esatto ammontare del canone dovuto.

Il pagamento del canone convenuto non potrà essere sospeso o ritardato, fatto salvo il diritto del conduttore di far valere le sue eventuali ragioni in separato giudizio.

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

In caso di ritardo dei pagamenti, superiori ai sei mesi, si procederà alla revoca della Concessione;

Il contratto e l'eventuale proroga tecnica, sono soggetti a tracciabilità dei flussi finanziari come da art.3 della legge 136/2010, nonché art. 6 dello stesso decreto per sanzioni, ed art. 6 del decreto legge n.187/2010 convertito con legge n. 217/2010.

### **8. Gestione e manutenzione del parco**

L'affidamento in concessione della gestione del Parco "Palazzo d'Acciaio", di proprietà del Comune di Civitavecchia comprende le seguenti prestazioni con decorrenza dalla data di consegna del Parco:

1. L'apertura e chiusura del Parco dovrà essere garantita per 365 giorni annui, per tutta la durata della relativa Concessione. L'apertura del Parco dovrà essere garantita in una fascia oraria compresa tra le 06.00 e le 08.00 del mattino e la chiusura in una fascia oraria ricompresa tra le 20.00 e le 24.00 e comunque nel rispetto degli orari stabiliti dalle disposizioni dell'Amministrazione Comunale, salvo le necessarie chiusure in caso di manutenzione o pulizie straordinarie incompatibili con la fruibilità da parte della cittadinanza e sarà facoltà del gestore definire degli specifici orari sulla base della stagionalità, dandone opportuna informazione mediante apposita cartellonistica da apporre presso tutti gli accessi al Parco. Il posticipo dell'orario di chiusura in occasione di eventi o manifestazioni dovrà essere preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale. Gli orari di apertura/chiusura dovranno, a cura del concessionario, essere esposti in luogo ben visibile al pubblico e fatti rispettare dai fruitori del parco stesso.
2. Servizio di custodia e sorveglianza del parco, delle attrezzature e dei servizi annessi.
3. Manutenzione del Parco che comprende:
  - a. Qualsiasi opera di giardinaggio come il taglio dell'erba, la potatura di alberi, siepi, arbusti e cespugli e la loro eventuale sostituzione.
  - b. Manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di irrigazione, compresa la componente elettrica e del relativo pozzo artesiano;
  - c. Gli interventi su tutte le strutture e pertinenze provvedendo alle riparazioni che si rendessero necessarie per garantire la piena funzionalità delle stesse e la pubblica incolumità degli utenti. Le eventuali migliorie devono essere comunicate preventivamente all'Amministrazione.
  - d. Controllo visivo dello stato manutentivo e di funzionamento con frequenza giornaliera delle attrezzature ludiche, costituite dai giochi, verniciatura di mantenimento degli stessi e, ove necessario, interventi di riparazione. Tali interventi dovranno essere effettuati da ditte specializzate che rilasceranno idonee certificazioni sull'intervento.
  - e. Manutenzione ordinaria degli arredi esterni, costituiti da panchine, cestini, ecc, compreso verniciatura e ripristini vari.
  - f. Interventi di manutenzione delle recinzioni ed eventuali staccionate in legno.
4. La pulizia giornaliera dei servizi igienici, con mezzi, materiali e personale a carico del Concessionario.

5. La pulizia degli spazi interni in particolare i vialetti, le piste, le panchine, la vuotatura dei cestini, mediante la raccolta differenziata giornaliera dei sacchetti porta rifiuti, la rimozione dei rifiuti lasciati dagli utenti sul prato o sui vialetti.
6. Trasporto al punto di raccolta, preventivamente stabilito con l'azienda preposta al servizio nel Comune di Civitavecchia, di tutti i sacchi contenenti i rifiuti differenziati
7. Interventi di derattizzazione e disinfestazione contro gli insetti di vario genere (alati e non) e tipologia in tutta l'area del Parco in Concessione;
8. Organizzazione degli eventi manifestazioni culturali, sociali, ludico-ricreative, umanitarie e sportive garantendo il presidio, la sorveglianza, la responsabilità e la gestione delle emergenze.
9. Il pagamento di tutte le utenze (elettriche, telefoniche, idriche, energetiche ecc.) provvedendo alla loro voltura a proprio nome entro 20 giorni dalla data di consegna delle strutture in concessione con l'esclusione della pubblica illuminazione e dell'energia elettrica a servizio dell'impianto di video sorveglianza.
10. Verifica della perfetta funzionalità di tutti gli impianti e delle infrastrutture facenti parte della Concessione, con particolare riguardo alla effettuazione della verifica biennale dell'impianto di messa a terra ai sensi delle vigenti leggi;

Il Concessionario è tenuto a presentare entro il 31 gennaio di ogni anno la rendicontazione dei lavori di manutenzione effettuati nell'anno precedente.

Il Concessionario si impegna altresì:

- ✓ a mantenere il Parco in perfetta efficienza e garantire il rispetto delle norme vigenti.
- ✓ a nominare il Responsabile del Parco, che dovrà garantire la propria reperibilità nei confronti dell'Amministrazione Comunale. In caso di variazione del Responsabile, il Concessionario è tenuto a comunicare il nominativo del sostituto.
- ✓ a nominare il responsabile del servizio di prevenzione e protezione, gli incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta incendio, di evacuazione, di primo soccorso e gestione dell'emergenza e del medico competente secondo la vigente normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.
- ✓ a segnalare all'Amministrazione l'uso improprio del Parco da parte degli utenti o di atti vandalici che si dovessero verificare.
- ✓ a comunicare all'Amministrazione eventuali danni che venissero apportati alle strutture o attrezzature durante il loro utilizzo.
- ✓ a vigilare sulle attività e sugli utenti durante il periodo di permanenza all'interno del Parco.
- ✓ A utilizzare e far utilizzare la struttura con la migliore cura e diligenza, predisponendo ogni idonea misura per evitare danneggiamenti e, ove essi si verificano, disponendone l'immediata e adeguata riparazione.

Il Concessionario si impegna, entro (30) trenta giorni dall'affidamento della Concessione, a redigere ed attuare un piano di comunicazione, promozione e valorizzazione finalizzato a dare rilievo e visibilità, attraverso tutti i mezzi di comunicazione ritenuti idonei, alle attività che si svolgono all'interno del parco, anche attraverso l'eventuale realizzazione di un sito web dedicato collegato con il sito istituzionale del Comune di Civitavecchia.

Dovrà dotarsi, di tutte le autorizzazioni e certificazioni prescritte dalle vigenti normative sia per le attività che gestisce all'interno del Parco. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie dovranno essere intestate al legale rappresentante del Concessionario il quale è tenuto ad espletare tutte le pratiche amministrative richieste.

Il Concessionario è responsabile dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio ed imputabili a colpa dei propri operatori; dei danni derivanti da irregolarità o carenze nell'esecuzione del servizio prestato; dei danni occorsi a cagione delle strutture affidategli con il presente atto.

Il concessionario si assume inoltre ogni responsabilità in merito a:

- adempimenti dovuti a normative fiscali;
- sorveglianza e custodia dell'intero complesso per tutta la durata delle concessione;
- gestione della sicurezza delle aree comuni e della sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs 81/08;

Il Concessionario si assume inoltre ogni responsabilità in riferimento alla gestione complessiva del Parco e ad ogni eventuale contenzioso derivante dallo svolgimento delle varie attività.

Dovranno essere adottati a cura e spese del Concessionario tutti i provvedimenti necessari atti a garantire l'incolumità del pubblico, dei frequentatori e degli operatori, ivi compresa, nel caso di necessità, la chiusura dell'impianto o di parte di esso.

Il Concessionario è tenuto a non consentire l'accesso ai servizi e agli impianti a un numero di soggetti contemporaneamente presenti superiore a quello previsto dalle norme vigenti in rapporto alla normativa di sicurezza e a mettere in atto tutte le misure, i controlli e le verifiche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità.

### **9. Attività di animazione dei parchi**

Il soggetto che si aggiudicherà la concessione avrà l'onere, per il primo anno, entro 30 (trenta) giorni dall'attivazione del servizio della Concessione di definire un calendario annuale di iniziative, di attività sportive e di animazione del Parco; per i successivi anni, il suddetto calendario dovrà essere riproposto entro il mese di Febbraio con cadenza annuale. Il calendario annuale delle iniziative e le sue eventuali variazioni e/o integrazioni, dovranno essere celermente comunicate alla Amministrazione Comunale. Il tutto dovrà essere convalidato dalla stessa A.C. Se lo stesso non risponde entro dieci giorni dal ricevimento della programmazione e sue eventuali variazioni e/o integrazioni, lo stesso si intenderà tacitamente accettato.

Il Concessionario sarà responsabile dell'organizzazione e della gestione delle attività di animazione concordate e proposte.

**Periodo minimo:** il periodo di animazione dovrà essere svolto almeno da aprile a metà ottobre e possibilmente durante tutto l'anno;

**Numero e tipologia iniziative:** il numero richiesto di iniziative annuali, dovrà essere di almeno 15 (da svolgersi durante tutto l'arco di ogni singola giornata programmata), di cui:

- almeno n. 2 iniziative musicali (dj set, concerti, balli, danza. ecc);
- almeno n. 10 iniziative sportive e benessere (dovranno essere svolte discipline di vario genere, sia a livello dimostrativo, sia a livello di coinvolgimento diretto);
- almeno n. 3 iniziative culturali e ludiche (presentazione di libri, spettacoli teatrali, manifestazioni sociali ed aggregative, giochi, letture e rappresentazioni di fiabe, ecc);

### **10. Oneri, Obblighi e Responsabilità del Concessionario**

Il Concessionario è obbligato a dotarsi di tutte le autorizzazioni e certificazioni prescritte dalle vigenti normative per le attività da gestire all'interno del Parco. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie dovranno essere intestate al legale rappresentante del Concessionario il quale è tenuto ad espletare tutte le pratiche amministrative richieste.

Il Concessionario è obbligato a chiedere il consenso dell'Amministrazione qualora voglia eseguire opere, lavori o migliorie che comportino anche una variazione delle attrezzature fisse e mobili, dotandosi di ogni autorizzazione o nulla osta previsti dalle norme vigenti. Qualora questo avvenga senza consenso o autorizzazioni previste, l'Amministrazione valuterà se mantenere le opere realizzate procedendo alla regolarizzazione delle opere con spese a carico del Concessionario o procedere al ripristino dello stato dei luoghi sempre con spese a carico del Concessionario.

Il Concessionario è responsabile dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio ed imputabili a colpa dei propri operatori; dei danni derivanti da irregolarità o carenze nell'esecuzione del servizio prestato; dei danni occorsi a cagione delle strutture affidategli con il presente atto.

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

Il concessionario si assume inoltre ogni responsabilità in merito a:

- ✓ adempimenti dovuti a normative fiscali;
- ✓ sorveglianza e custodia dell'intero complesso;
- ✓ gestione della sicurezza.

Il Concessionario si assume inoltre ogni responsabilità in riferimento alla gestione complessiva del Parco e ad ogni eventuale contenzioso derivante dallo svolgimento delle varie attività.

Dovranno essere adottati a cura e spese del Concessionario tutti i provvedimenti necessari atti a garantire l'incolumità del pubblico, dei frequentatori e degli operatori, ivi compresa, nel caso di necessità, la chiusura dell'impianto o di parte di esso. Di tali provvedimenti dovrà essere data immediata comunicazione al Concedente, il quale è esonerato da qualsiasi responsabilità derivante dal mancato rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza.

Il Concedente si riserva la possibilità di adottare in ogni momento i provvedimenti di chiusura sopra citati, in caso di inerzia del Concessionario, mediante sospensione della concessione, senza che il Concessionario abbia nulla a che pretendere a titolo risarcitorio o di indennizzo per effetto di tale sospensione.

Il Concessionario si impegna mettere in atto tutte le misure, i controlli e le verifiche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità.

L'Amministrazione Comunale si riserva, tramite i propri tecnici responsabili, di comunicare specifiche indicazioni e prescrizioni in ordine alla corretta manutenzione degli impianti tecnici e delle strutture in generale, oltre a quelle specificamente previste dalle normative tecniche in materia, alle quali il gestore ha l'obbligo di attenersi.

Alla scadenza della concessione o in caso di risoluzione contrattuale, gli arredi e le attrezzature necessarie per l'installazione e l'avvio dell'attività rimarranno di proprietà del concessionario che

potrà concordare la cessione al Comune o a un eventuale ditta subentrante, oppure smontare gli arredi e le attrezzature senza pretese da parte del Concessionario di indennità per le spese sostenute.

### **11. Ulteriori oneri di carattere straordinario**

Il Comune pone a carico del Concessionario i seguenti ulteriori oneri relativi ad interventi che dovranno essere avviati entro 30 giorni dalla consegna del Parco previo ottenimento degli eventuali necessarie autorizzazioni e comunque eseguiti prima dell'inizio di qualsiasi attività ricreativa:

- ✓ revisione e manutenzione straordinaria, ove necessaria, di tutte le recinzioni esistenti;
- ✓ revisione e manutenzione straordinaria, ove necessaria, di tutti i muretti a secco, delle staccionate e dei pergolati;
- ✓ revisione e manutenzione straordinaria, ove necessaria, di tutte le attrezzature e gli arredi esistenti;
- ✓ attivazione dell'impianto di videosorveglianza;
- ✓ revisione e manutenzione straordinaria, ove necessaria, dei vialetti e dei percorsi interni;
- ✓ revisione e manutenzione dell'impianto di irrigazione e del pozzo artesiano;
- ✓ revisione impianto di illuminazione ed elettrico in generale e dell'impianto di video sorveglianza;
- ✓ revisione impianti fognari e del sistema di smaltimento della acque piovane;
- ✓ verifica biennale e revisione di tutto l'impianto di messa a terra;

### **12. Oneri a carico del Comune**

Sono a carico del Comune tutte le manutenzioni straordinarie e le modifiche alle strutture esistenti all'interno del parco, diverse da quelle elencate all'articolo 11.

Il concessionario non può opporsi a lavori di manutenzione straordinaria, modifica, ampliamento, migliorie inerenti gli edifici e le strutture, che l'Amministrazione intenda fare a propria cura e spese, né può pretendere indennizzo alcuno.

Qualora derivi dall'esecuzione dei lavori la necessità di una sospensione totale dell'attività del concessionario per un periodo superiore a 30 giorni potrà essere concordato tra le parti un recupero del periodo di inattività.

I tempi di intervento devono essere previamente comunicati con un anticipo di almeno tre mesi e concordati con il gestore nel rispetto della programmazione annuale dell'attività del medesimo, salvo i casi in cui sussistano evidenti ragioni d'urgenza che impongano l'intervento immediato.

Il Concessionario è tenuto a segnalare gli interventi di natura straordinaria che ritiene debbano essere eseguiti. Qualora detti lavori si rendessero necessari per incompetenza o negligenza nella manutenzione ordinaria e nella custodia da parte del Concessionario, il costo degli stessi sarà a carico del soggetto Concessionario.

Il concessionario può proporre al Comune l'assunzione a proprio carico della realizzazione di lavori di straordinaria manutenzione finalizzati a migliorare o adeguare l'utilizzo delle strutture. Il Comune previa verifica della natura e dell'entità dei lavori da effettuare, che dovranno comunque essere strettamente strumentali alla gestione del servizio, può autorizzare il concessionario prescrivendo le condizioni di realizzazione che sinteticamente dovranno prevedere i seguenti punti:

- a) che i lavori siano strettamente strumentali alla gestione del servizio;
- b) che dopo il loro completamento e collaudo le opere diventino di proprietà del Comune;
- c) che siano realizzati nel rispetto del D. Lgl 50/2016 per quanto applicabile;
- d) che il progetto venga approvato dalla Giunta Comunale;
- e) che i lavori siano svolti sotto il controllo dell'Amministrazione Comunale con obbligo da parte del concessionario di adeguarsi ad eventuali prescrizioni che lo stesso ufficio dovesse dare in corso d'opera;

- f) che tutti i lavori siano realizzati a rischio del concessionario stesso che deve tenere indenne il Comune da ogni rischio di esecuzione, presentando a garanzia opportune polizze assicurative di responsabilità civile verso terzi.

### **13. Consegna e restituzione infrastrutture e attrezzature**

La consegna del Parco avverrà mediante redazione di apposito verbale di consegna da redigersi in contraddittorio fra Comune ed il Concessionario, dal quale risulterà lo stato di conservazione del verde, degli ambienti e degli impianti, nonché la consistenza e lo stato delle attrezzature.

Le strutture, le attrezzature, e le essenze (alberature, arbusti, cespugli, prato, ecc.) dovranno essere tenuti e riconsegnati alla scadenza del contratto in perfetto stato di conservazione.

Il concessionario ha la responsabilità di conservazione e custodia dei beni concessi per tutta la durata della concessione.

Alla scadenza della concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino al momento detenuta dal Concessionario.

Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna del parco.

Gli arredi e le attrezzature necessarie per l'installazione e l'avvio dell'attività, alla scadenza della concessione o in caso di risoluzione contrattuale rimarranno di proprietà del concessionario che potrà concordare la cessione al Comune o a un eventuale ditta subentrante, oppure smontare gli arredi e le attrezzature senza pretese da parte del Concessionario di indennità per le spese sostenute.

### **14. Fruizione del Parco**

Il gestore dovrà garantire l'accesso e la fruizione del Parco comunale senza discriminare alcuno e senza prevedere a carico dell'utente, alcuna quota associativa, di iscrizione o contributo di sorta.

Il Concessionario può richiedere un contributo agli utenti in occasione di attività e manifestazioni programmate di tipo sportivo, culturale, ricreativo e per eventi organizzati in particolari ricorrenze.

Nello stabilire il piano di utilizzo del Parco oggetto della presente concessione il Concessionario si impegna a:

- ✓ effettuare la programmazione culturale, sociale, ricreativa, ludica prevedendo la collaborazione con le realtà associative del territorio;
- ✓ presentare al Comune, entro il mese di febbraio di ogni anno, la proposta di programmazione degli eventi e delle manifestazioni previste. Il tutto dovrà essere convalidato dalla stessa A.C., se la stessa non risponde entro dieci giorni dal ricevimento della programmazione e sue eventuali variazioni e/o integrazioni, il tutto si intenderà tacitamente accettato. Ogni variazione e modifica della programmazione in corso di anno dovrà essere prontamente resa nota all'Amministrazione.

In ordine alla fruizione quotidiana degli spazi esterni del Parco è comunque vietato all'utenza:

- ✓ introdurre oggetti, materiali e attrezzi di qualsiasi genere ritenuti pericolosi;
- ✓ effettuare giochi violenti e pericolosi;
- ✓ utilizzare impropriamente i giochi per i bambini;
- ✓ sporcare o rovinare in qualsiasi modo le attrezzature e i servizi;
- ✓ introdurre veicoli a motore di qualsiasi genere con la sola esclusione di quelli comunali o autorizzati per ragioni di servizio, ovvero di quelli utilizzati dal Concessionario per la manutenzione;
- ✓ schiamazzi, rumori molesti o provocare risse o disordini;
- ✓ introdurre animali ad eccezione di quelli muniti di guinzaglio (fatta eccezione per l'area sgambatura) e a condizione che il proprietario abbia in dotazione paletta e contenitore per la pulizia di eventuali escrementi;

E' data facoltà al Concessionario, sia mediante l'intervento delle forze dell'ordine, sia mediante il proprio personale, di procedere all'immediato allontanamento dal Parco di tutti coloro che non rispetteranno i divieti e non manterranno un comportamento corretto ed educato nei confronti del personale e dei frequentatori del Parco stesso.

### **15. Personale in Servizio**

Il Concessionario dovrà effettuare la gestione del servizio con proprio personale in numero adeguato rispetto alle attività svolte.

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

Il Concessionario è tenuto inoltre all'osservanza ed all'applicazione delle norme vigenti in materia di lavoro, di assicurazioni obbligatorie ed in materia antinfortunistica, previdenziale, assistenziale, sicurezza (D.Lgs. n. 81/2008) nei confronti di tutti gli operatori dando espressamente atto che nessun rapporto di lavoro, ad alcun titolo, si intenderà instaurato fra detto personale e il Comune.

### **16. Sicurezza del 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 miglioramento della salute e della sicurezza dei lavoratori (D.Lgs. n. 81/2008).

Il Concessionario deve attuare le misure di prevenzione e di protezione per i rischi sul lavoro, in particolare l'impiego di energia elettrica dovrà essere assicurato da personale che conosca la manovra dei quadri di comando e deve provvedere, inoltre, a far affiggere nei punti idonei, a proprie cure e spese, la segnaletica di sicurezza sia nel parco che all'interno dei locali. Si precisa, per quanto riguarda la sicurezza antinfortunistica, che ogni responsabilità connessa è a carico del concessionario.

### **17. Documentazione da tenere presso la sede del Parco.**

Il Concessionario ha l'obbligo di tenere presso ciascun impianto la seguente documentazione:

- ✓ nominativo del Responsabile del parco e dei referenti (responsabile della sicurezza dell'impianto e responsabile del servizio prevenzione e protezione) e loro recapito telefonico;
- ✓ planimetria del Parco ed eventuali elaborati progettuali aggiornati ad ogni singola sezione funzionale;
- ✓ documentazione relativa alla sicurezza contro gli infortuni sul lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- ✓ registro interventi di manutenzione e controllo effettuati, in cui è riportata la data delle attività, la natura e gli esiti;
- ✓ Formulario d'identificazione dei rifiuti trasportati (scarti di potatura, rifiuti differenziati di vario genere, ecc) debitamente compilato e timbrato

### **18. Garanzie Assicurative**

L'affidatario della Concessione, ai sensi dell'art. 103 comma 7 del D.Lgs 50/2016, è obbligato a costituire e consegnare alla stazione appaltante almeno dieci giorni prima dell'inizio della Concessione le sotto elencate polizze assicurative con i relativi massimali;

1. una polizza di assicurazione, con primaria compagnia di Assicurazione, che copra i danni subiti dalle stazioni appaltanti a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso della durata della Concessione, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per qualsiasi

tipo di danno a cose e/o danni e infortuni a persone, che possano derivare o accadere durante l'attività di gestione, compresi eventuali atti vandalici, con un massimali di € 1.000.000;

2. una polizza RCT-RCO contro la responsabilità civile per danni causati a terzi per tutta la durata della Concessione il cui massimale è pari a 1.000.000 di euro.

Le coperture assicurativa decoreranno dalla data di inizio della Concessione e cesseranno alla data di emissione del certificato di riconsegna delle aree concesse. Copia di tali polizze, nonché di ogni altra polizza assicurativa necessaria per legge, deve essere depositata agli atti del Servizio 4 Lavori Pubblici - Ambiente.

Il Comune è esonerato da ogni tipo di responsabilità derivante dall'esercizio del servizio per i danni che dovessero derivare a persone e cose, in quanto l'eventuale responsabilità è in ogni caso dell'esercente il servizio, anche in deroga ad eventuali norme che disponessero l'obbligo di pagamento in capo al Comune ovvero la responsabilità solidale del Comune, con esclusione quindi di ogni diritto di rivalsa o di indennizzo a carico dell'Ente.

Il Comune non risponderà, ovviamente, per nessuna ragione per quanto attiene ai rapporti contrattuali che la concessionaria instaurati con eventuali terzi, così come per i rapporti che la concessionaria instauri con il personale che impiegherà nella gestione della struttura; di tutti i danni il concessionario risponderà in ogni sede.

La mancata produzione della polizza assicurativa nel termine che verrà eventualmente fissato dal Comune sarà causa di revoca dell'aggiudicazione e si provvederà alla nuova aggiudicazione in favore del secondo in graduatoria, restando comunque salvo il risarcimento dei danni.

## **19. Cauzione**

1. Ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs 50/16, il Concessionario per la sottoscrizione del contratto deve costituire una garanzia, denominata "garanzia definitiva" a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'articolo 93, commi 2 e 3 del D.Lgs 50/16 tale obbligazione deve essere inserita negli atti e documenti relativi all'affidamento della Concessione, a copertura dell'intero periodo della concessione anche frazionata per periodi di 5 anni;
2. L'importo della Cauzione definitiva sarà pari ad € 500.000,00.
3. Fermo restando il limite all'utilizzo del contante di cui all'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, la cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente, in contanti, con bonifico, in assegni circolari o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice. Si applica il comma 8 e, quanto allo svincolo, il comma 9.
4. La garanzia fideiussoria di cui al comma 1 a scelta dell'appaltatore può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa
5. La garanzia cessa di avere effetto solo alla data di conclusione della Concessione. La stazione appaltante può richiedere al soggetto aggiudicatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, la reintegrazione si effettua a valere sui ratei di prezzo da corrispondere all'esecutore.

6. Le stazioni appaltanti hanno il diritto di valersi della cauzione, nei limiti dell'importo massimo garantito, al fine di essere garantiti in caso di carenze formali in merito a tutti gli oneri di manutenzione previsti nel capitolato, nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno del concessionario l'A.C. ha il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal Concessionario per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti in cantiere o nei luoghi dove viene prestato il servizio nei casi di appalti di servizi. Le stazioni appaltanti possono incamerare la garanzia per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal soggetto aggiudicatario per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori addetti all'esecuzione della Concessione.
7. La mancata costituzione della garanzia determina la decadenza dell'affidamento al Concessionario e la stazione appaltante, aggiudica la concessione al concorrente che segue nella graduatoria.
8. La garanzia fideiussoria di cui al comma 1 a scelta dell'appaltatore può essere rilasciata dai soggetti di cui all'articolo 93, comma 3. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

## **20. Divieto di cessione del contratto**

Per tutta la durata del servizio è vietata la cessione totale del contratto, a pena di risoluzione immediata del contratto in suo danno.

## **21. Penalità/Sanzioni**

Le clausole contenute nel presente capitolato sono tutte obbligatorie e vincolanti, pertanto a fronte del riscontro di inadempimenti contrattuali d'ufficio o per denuncia di terzi, il Comune provvederà a contestare le inadempienze rilevate.

Per ciascuno dei seguenti casi di inadempimento le penali vengono così individuate:

1. mancata realizzazione delle attività minime previste dal capitolato da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 600,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;
2. mancato rispetto degli oneri di pulizia e sorveglianza dell'area da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 600,00 al giorno in funzione della gravità dell'inadempimento;
3. mancato rispetto degli orari di apertura dell'area da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 400,00 al giorno in funzione della gravità dell'inadempimento;
4. mancata trasmissione annuale delle polizze assicurative, da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 250,00, in funzione della gravità dell'inadempimento;
5. violazione degli obblighi relativi alla manutenzione ordinaria del parco, delle strutture, delle attrezzature e del verde da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 5000,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;
6. svolgimento di attività senza le preventive autorizzazioni, nulla osta, richieste dalla normativa e dal presente capitolato, da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 5.000,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;
7. interruzione della fruibilità del parco imputabile a negligenza del Concessionario non preventivamente comunicato, da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 2.000,00 al giorno, in rapporto al numero di giorni di interruzione;

8. atteggiamento degli operatori non corretto nei confronti dell'utenza o non conforme agli standard di erogazione del servizio pubblico da un minimo di € 250,00 ad un massimo di € 500,00 per ogni rilievo accertato;
9. mancato rispetto delle norme sull'organizzazione del lavoro da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00 in funzione della gravità dell'inadempimento.

A fronte di inadempimenti relativi a quanto previsto dai punti precedenti, l'Amministrazione provvederà ad inviare formale lettera di contestazione a mezzo raccomandata A/R o PEC invitando il concessionario ad ovviare agli inadempimenti contestati e ad adottare le misure necessarie a ripristinare le condizioni idonee. Il Concessionario ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro 10 gg dalla notifica della contestazione stessa. Ove, in esito al procedimento di cui sopra, siano accertati da parte dell'Amministrazione Comunale casi di inadempimento contrattuale, salvo che non siano dovuti a cause di forza maggiore o a fatti accertati non imputabili al Concessionario, l'Amministrazione si riserva di irrogare la penale rapportata alla gravità dell'inadempimento rilevato salvo il risarcimento del danno ulteriore.

Le penali saranno applicate tramite escussione della cauzione di cui all'art. 18 che dovrà essere reintegrata nei termini sopra riportati. Qualora nel corso del servizio si verificassero ripetuti casi di inadempimento contrattuale, si applicherà quanto previsto dalla normativa vigente in materia di cumulo di penali, di procedura di risoluzione contrattuale e di liquidazione, fatto salvo il risarcimento di tutti i danni patiti.

## **22. Recesso**

Le parti hanno facoltà di recedere dalla concessione in qualsiasi momento con preavviso di almeno sei mesi da inviare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Dalla data di efficacia del recesso, l'Aggiudicatario deve cessare tutte le prestazioni contrattuali, assicurando che tale cessazione non comporti danno alcuno all'Amministrazione.

## **23. Risoluzione**

L'Amministrazione Comunale revocherà la gestione dell'area nel caso:

- a) di scioglimento, fallimento o cessazione dell'attività del gestore;
- b) di eccezionali necessità dell'Amministrazione Comunale rispondenti a fini pubblici;
- c) di gravi e reiterate infrazioni da parte del gestore di quanto previsto nella convenzione sottoscritta e degli atti ad essa correlati, quali:
  - a. mancato rispetto degli orari di apertura e di chiusura, senza motivazione adeguata;
  - b. arbitrario abbandono delle strutture;
  - c. sospensione o interruzione del servizio di gestione senza causa o senza preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
  - d. violazioni agli obblighi contrattuali;
  - e. violazioni delle norme previdenziali, assicurative, antinfortunistiche in materia di gestione del personale;
  - f. sopravvenuta incapacità o divieto a contrarre con la pubblica amministrazione, comprese le cause previste dall'art. 135 del Codice dei Contratti;
  - g. cessione del contratto, alterazione o modificazione sostanziale, senza la prescritta autorizzazione dell'Amministrazione, della destinazione d'uso delle strutture;
  - h. mancata effettuazione con la dovuta diligenza delle opere di manutenzione ordinaria;
  - i. mancato perseguimento delle finalità proprie delle strutture e degli impianti;
  - j. danni agli ospiti e fruitori, ai beni di proprietà dell'Amministrazione derivanti da dolo e colpa grave.

- k. Reiterata mancata attività di animazione, con le frequenze ed i modi indicati nell'art. 6 del presente Capitolato;
- l. Reiterata mancata attività di revisione e manutenzione di tutte le strutture, degli impianti, delle aree verdi, e indicato dall'art 6 e art. 9 del presente Capitolato d'oneri;
- m. Chiusura continuativa dell'eventuale attività commerciale e dell'area in concessione, senza giustificato motivo e per palese inefficienza gestionale, da parte del Concessionario,. La incapacità gestionale, sarà valuta e certificata ad insindacabile giudizio, dalla Amministrazione Comunale;
- n. Mancato pagamento ovvero ritardo per oltre sei mesi del canone di concessione;

Il Comune si riserva, altresì, di risolvere il contratto, fatte salve le ulteriori conseguenze che potrebbero derivarne sotto il profilo civile e/o penale, in caso di svolgimento di lavori senza la necessaria e preventiva autorizzazione dell'amministrazione o senza i nulla-osta, e le autorizzazioni previste dalla vigente normativa.

Il Comune, in caso di fallimento o di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'originario Concessionario, si riserva la facoltà di applicare l'art. 140 del Codice dei Contratti, interpellando progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di concorso, risultanti dalla relativa graduatoria.

In caso di risoluzione del contratto prima della scadenza naturale dello stesso, il concessionario incorre nella perdita della cauzione definitiva che viene incamerata dal Comune, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

#### **24. Verifiche e Controlli**

Fatte salve le competenze degli organi statali, regionali e provinciali in relazione ai controlli di competenza, la gestione delle strutture e l'erogazione dei servizi ad essa riconducibili sono soggetti al controllo dell'Amministrazione.

Il Comune potrà verificare, in qualsiasi momento, la rispondenza dell'attività svolta dal soggetto gestore ai principi dello statuto della stessa e l'osservanza delle clausole contenute nella presente convenzione.

In proposito l'Amministrazione ha diritto in ogni momento, a mezzo di propri incaricati, senza obbligo di preavviso e senza che ciò comporti interruzione di attività, di accedere ed ispezionare le strutture (locali, , attrezzature, etc.), verificarne lo stato d'uso, valutare gli interventi manutentivi e di rinnovamento in sostituzione del concessionario e gli eventuali danni causati ai beni mobili ed immobili presi in consegna dal gestore stesso, nonché di controllarne la conduzione sia dal lato tecnico che da quello operativo e qualitativo, in linea con gli standard di categoria e nel rispetto delle disposizioni di legge e di convenzione.

Le eventuali anomalie, disfunzioni o deficienze saranno notificate per iscritto al concessionario, il quale sarà obbligato a porre adeguato rimedio entro il termine indicato, fermo restando ogni responsabilità amministrativa, civile e penale a carico del concessionario, per le inadempienze che fossero riscontrate da organismi pubblici di controllo, in contravvenzione a norme di legge e regolamentari ed ogni altro e maggiore danno arrecato all'Amministrazione.

In caso di accertato inadempimento a quanto notificato, al concessionario sarà assegnato un ulteriore termine perentorio, trascorso inutilmente il quale l'Amministrazione avrà diritto, a suo insindacabile giudizio in ordine a quanto riscontrato, di risolvere la convenzione in danno e a spese del concessionario, senza altre formalità, incamerando la relativa cauzione prestata a garanzia della convenzione, ovvero di sostituirsi al concessionario stesso, nell'espletamento delle proprie incombenze, addebitandogli le conseguenti spese con obbligo di rimborso dal gestore all'Amministrazione nel termine perentorio di 15 giorni dalla data di ricezione della relativa comunicazione, salvo ogni diritto dell'Amministrazione concedente di avvalersi della cauzione

prestata a garanzia della convenzione e fermo restando ogni maggiore onere, obbligo e responsabilità.

L'Amministrazione Comunale e il concessionario verificheranno congiuntamente e periodicamente l'andamento organizzativo, nonché lo stato di manutenzione delle strutture.

## **25. Revisione dei rapporti giuridici ed economici tra le parti**

I sottoscrittori della convenzione potranno concordare la rinegoziazione di nuove condizioni, anche economiche, della stessa e/o un termine di scadenza della concessione diverso quando:

- a) per ragioni imprevedute e imprevedibili, indipendenti dalla volontà del gestore, vengano a mutarsi radicalmente i presupposti di fatto e di diritto per i quali è stata data la concessione;
- b) dopo la sottoscrizione della convenzione, si determini una modifica sostanziale dell'equilibrio economico-finanziario della gestione medesima tale da pregiudicare la prosecuzione della stessa e/o di ridurre la qualità del servizio prestato, a seguito di disposizioni dell'Amministrazione Comunale dell'entrata in vigore di norme legislative e regolamentari di nuove modalità di esercizio di quanto dato in gestione e delle attività esercitate;

## **26. Norme generali e finali**

Il rapporto tra il Comune ed il Concessionario si configura come atto di concessione amministrativa, finalizzato allo svolgimento di un servizio utile alla collettività.

Per quanto non espressamente regolamentato si rinvia alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto, nonché alle norme del Codice Civile relativamente agli obblighi del locatore e del conduttore in materia di cosa locata.

Per qualsiasi controversia che potrà sorgere sull'applicazione della convenzione il Foro competente è quello di Civitavecchia.