



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo italiano

rep. n.

**CONCESSIONE IN GESTIONE DEL PARCO PUBBLICO DENOMINATO “ORTO BOTANICO”
CIG ZEC1F29357**

L'anno duemiladiciassette il giorno _____ del mese di _____ in Santa Marinella e nella casa comunale avanti a me Dott. _____, Segretario Comunale, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs 18.8.2000, n. 267 si sono costituiti:

Da una parte _____ nato a _____ il _____, Responsabile del Servizio XII del Comune di S. Marinella (concedente) nel cui interesse si costituisce ed agisce C.F. 02963250580;

Dall'altra parte il sig. _____ nato a _____ il _____, Legale Rappresentante della società _____ con sede in _____ – Via _____, P.IVA 11665510159 CF _____ PEC _____, concessionaria del parco pubblico denominato “Orto Botanico”.

della identità e della piena capacità delle sopra costituite parti io, Segretario comunale rogante sono personalmente certo. Espressamente e spontaneamente le parti dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni e lo fanno col mio consenso.

Premesso che:

- Il Comune di Santa Marinella è proprietario di numerose aree verdi di uso pubblico poste in particolari punti strategici della città;
- Al fine di un miglioramento qualitativo ed estetico delle aree stesse, nonché per ottenere una più appropriata fruibilità da parte dei cittadini e di tutti gli avventori anche occasionali, questa Amministrazione Comunale con propri diversi provvedimenti ha avviato da tempo programmi per la valorizzazione e la manutenzione dei parchi pubblici attraverso iniziative che hanno previsto il coinvolgimento di soggetti privati nella creazione dei cosiddetti “punti verdi di qualità” e “punti verdi di aggregazione”, perseguendo quindi la finalità di recuperare la funzione primaria delle aree verdi urbane;
- Obiettivo dell'Amministrazione resta, quindi, quello di ricercare forme alternative di affidamento che, pur mantenendo la destinazione pubblica di tali siti, consentano il raggiungimento degli scopi prefissati senza spese aggiuntive per il Comune e con conseguente risparmio del costo necessario per la manutenzione ordinaria e straordinaria, visto anche il principio stabilito dalla magistratura contabile, Corte dei Conti Sez. Giurisdizionale per la Sardegna, n. 234/2013, ai sensi del quale non vi è danno erariale quando un immobile del Comune è concesso in uso gratuito a un soggetto privato se da ciò deriva un corrispettivo indiretto all'ente consistente nello svolgimento di servizi e attività di utilità pubblica;
Con D.G.C.n. 53 del 31/05/2017 sono state fornite linee di indirizzo alla Responsabile del Servizio XII per la concessione in gestione di alcune aree verdi di proprietà comunale tra le quali anche quella oggetto del presente contratto denominata “Orto Botanico”;
- con determinazione del Responsabile del Settore n. _____ del _____ sono state attivate le procedure per l'affidamento della concessione per la gestione del parco pubblico in questione;
- in seguito ad espletamento di gara con procedura aperta con determinazione del Responsabile del Settore XII n.... del ... è stata affidata la concessione per la gestione dell'Orto Botanico a

- è intenzione delle parti come sopra costituite tradurre in formale contratto la reciproca volontà di obbligarsi;

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

Tutto ciò premesso e considerato tra i componenti si conviene e si stipula quanto appresso:

Art. 1 - oggetto e durata della convenzione

Il Comune di Santa Marinella come sopra rappresentato affida in concessione l'area indicata nell'allegata planimetria che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto. Si riportano in sintesi alcune informazioni riguardanti il parco:

Denominazione: Orto Botanico

Ubicazione: Lungomare Guglielmo Marconi n. 111

Identificativo Catastale: Fg. 15 p.lle 400/39/21/148

Consistenza: mq. 3.030 circa

Vincoli presenti: vincolo P.T.P.R Paesaggistico

Destinazione PRG: N5, Verde Pubblico

Costo Manutenzione Ordinaria: € 2.230,10

Costo Manutenzione Straordinaria: € 1.650,00

Il parco è recintato, dotato di un unico accesso sul lungomare Marconi (vedi planimetria dell'area allegata al presente contratto), è dotato di utenza elettrica ed idrica.

Il presente contratto disciplina quindi il rapporto tra il concedente (Comune di Santa Marinella) e il concessionario.

La durata della concessione è di _____ anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Fanno parte del presente contratto:

- a. Relazione contenente l'illustrazione del servizio proposto all'utenza (indicando anche eventualmente gli orari di apertura al pubblico) in coerenza con le indicazioni fornite dall'amministrazione comunale in merito alle caratteristiche da attribuire alle aree oggetto di gara;
- b. Elaborato/i grafico/i in scala adeguata a firma di tecnico abilitato che illustri gli interventi proposti;
- c. Stima delle opere da realizzare a firma di tecnico abilitato e importo complessivo dell'investimento proposto;
- d. Relazione a firma di tecnico abilitato che attesti e dimostri la conformità urbanistica delle opere di cui si prevede la realizzazione;
- e. Relazione contenente la descrizione delle infrastrutture e dei servizi da installare nell'area come servizio gratuito al pubblico e di quelli a pagamento e loro modalità di gestione ;
- f. Curriculum del soggetto proponente che consenta di valutare l'esperienza in materia di gestione di spazi aperti al pubblico/locali pubblici;
- g. Piano manutentivo del verde consistente in un cronoprogramma delle potature e delle nuove piantumazioni nonché degli interventi fitosanitari rientranti nella manutenzione straordinaria;
- h. Cronoprogramma dell'esecuzione dei lavori previsti nella proposta progettuale del concessionario

Art. 2 - Corrispettivo

Non è previsto alcun corrispettivo a favore dell'Amministrazione Comunale, in quanto saranno a totale carico del concessionario tutte le attività inerenti gli interventi di riqualificazione, funzionalizzazione, valorizzazione, manutenzione ordinaria e straordinaria del verde e pulizia del parco.

Per il concessionario il corrispettivo sarà costituito dalla gestione funzionale ed economica dell'area con l'acquisizione dei relativi ricavi per tutta la durata della concessione e dai proventi della gestione della pubblicità fissa e/o mobile all'interno dell'area, fermo restando che la pubblicità fissa è consentita sugli spazi previsti e individuati dall'Amministrazione Comunale; rimangono naturalmente dovute le somme spettanti al Comune di Santa Marinella a titolo di imposte di pubblicità e affissioni;

Art. 3 – Oneri a carico del concessionario

- La manutenzione ordinaria e straordinaria delle essenze arboree, floreali e del verde in genere esistente e di nuovo impianto - previste nella proposta del concessionario - nel parco oggetto della concessione sono a completo carico del concessionario. La descrizione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del verde è contenuta nell'allegato A al presente contratto di cui costituisce parte integrante e sostanziale.
- È a carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria della recinzione e del cancello di accesso al parco nonché di tutte le aree pavimentate presenti all'interno dell'area in concessione, di tutte le costruzioni in cls armato ovvero in muratura o in acciaio/ferro;
- E' a carico del concessionario qualunque spesa per la messa a norma dell'area e degli impianti ivi presenti in qualsiasi stato si trovino al momento della consegna dell'area stessa, nonché tutte le utenze (fornitura idrica, elettrica etc.) che dovranno essere volturate, ove presenti, a nome del concessionario prima dell'avvio delle lavorazioni previste nella proposta progettuale presentata e comunque nel termine di 20 giorni dalla firma del contratto di concessione; in ogni caso eventuali modifiche agli impianti presenti nell'area saranno possibili solo previa autorizzazione del comune. Ad ogni modifica autorizzata dovrà far seguito la presentazione al comune della dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore. Nessun impianto, anche provvisorio, potrà essere allacciato alla pubblica illuminazione. Anche eventuali impianti elettrici provvisori ad uso di eventi/manifestazioni dovranno essere dotati di dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore, che dovrà essere trasmessa all'Amministrazione Comunale con congruo anticipo.
- È a carico del concessionario l'eventuale installazione di nuove utenze ovvero l'eventuale aumento di potenza/modifica delle utenze esistenti necessarie al funzionamento del parco secondo quanto previsto dal progetto proposto all'amministrazione comunale;
- Ogni manifestazione, sia gratuita che a pagamento, dovrà essere preventivamente autorizzata dai competenti uffici comunali previa presentazione di apposita richiesta presentata con congruo anticipo rispetto alla data della manifestazione stessa. Potranno essere autorizzati solo eventi coerenti con la specifica destinazione del parco pubblico; le manifestazioni potranno svolgersi esclusivamente su aree ben delimitate all'interno del parco in modo da permettere il contemporaneo accesso pubblico alle restanti zone.
- Il concessionario dovrà assicurare l'uso pubblico e gratuito dello spazio pubblico e dei servizi in concessione ad eccezione di quelli che nel progetto sono stati previsti a pagamento; la superficie occupata dalle strutture e i servizi a pagamento non potrà essere superiore al 30% dell'intera area in concessione. L'accesso all'area libera attrezzata con giochi per bambini dovrà essere sempre garantito, negli orari di apertura, anche durante le manifestazioni programmate o le iniziative che si terranno nel Parco.
- Il concessionario è tenuto ad indicare al comune un Responsabile della concessione che sia il referente dell'Amministrazione Comunale e che garantisca il pieno rispetto delle prescrizioni di cui alla presente convenzione.
- Il concessionario si obbliga a custodire e mantenere in buono stato di ordine e pulizia il parco mediante le seguenti attività minime cui dovrà provvedere a propria cura e spese:
 - custodia e vigilanza delle strutture del parco, degli ingressi, degli impianti, dei servizi igienici e di tutte le strutture ed attrezzature che fanno parte del parco o che verranno installate nel corso della concessione;
 - mantenimento dell'ordine, del decoro e della pulizia di tutta l'area del parco;
 - apertura e chiusura a chiave del parco nel rispetto dell'orario stabilito;
- Qualsiasi danno arrecato alle strutture o alle persone durante l'esercizio delle attività organizzate o per cause a questa inerenti, dovrà essere riparato o risarcito direttamente dal Concessionario a sue spese.
- Prima dell'avvio delle lavorazioni previste nel progetto proposto all'Amministrazione Comunale il concessionario è tenuto ad acquisire tutti gli eventuali nulla osta e autorizzazioni prescritti dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari sia comunali che sovracomunali sia in materia urbanistica che in materia di commercio; in caso di manifestazioni e/o spettacoli è fatto obbligo al concessionario di acquisire il preventivo Nulla Osta da parte della preposta Commissione di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo.
- Il Concessionario si impegna a trasmettere all'Amministrazione Comunale e in particolare al Servizio XII le copie di tutti i nulla osta e autorizzazioni ottenute per l'esecuzione dei lavori previsti nel progetto di riqualificazione;
- Prima dell'avvio dei lavori previsti in progetto il concessionario deve comunicare il nominativo dell'impresa che eseguirà i lavori (indicandone anche codice fiscale, partita iva, nominativo del legale rappresentante, posizioni assicurative) nonché il nominativo del tecnico abilitato e iscritto all'ordine professionale di appartenenza appositamente nominato, a proprie spese, da parte del concessionario in

qualità di direttore dei lavori; l'impresa esecutrice deve essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente di riferimento. Per i relativi lavori il concessionario si assumerà l'onere di Committente, ai sensi del D.Lgs 81/2008, in ordine alla sicurezza nei cantieri temporanei e mobili. Il concedente resta comunque estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il Concessionario e i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del Concedente.

- La regolare esecuzione dei lavori e la rispondenza al progetto proposto all'Amministrazione Comunale dovrà essere attestata, a conclusione dei lavori da tecnico abilitato e iscritto all'ordine professionale di appartenenza appositamente nominato, a proprie spese, da parte del concessionario in qualità di direttore dei lavori nonché trasmessa al Servizio XII del Comune di Santa Marinella;
- L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di verificare per mezzo di propri dipendenti ovvero di tecnici appositamente nominati la rispondenza dei lavori effettuati a quanto previsto nel progetto presentato in sede di gara;
- Il concessionario non potrà eseguire alcuna opera, modifica e/o trasformazione nell'immobile né nelle sue pertinenze, né negli impianti in esso ospitati, senza avere preventivamente conseguito l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Eventuali miglioramenti autorizzati rimarranno a vantaggio del concedente al termine della concessione, senza obbligo di corresponsione di indennità alcuna. Qualora il concessionario apporti modifiche di qualsiasi tipo e specie senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima avrà diritto di richiedere il ripristino a spese del gestore, nonché il risarcimento di eventuali danni.
- Il concessionario deve vigilare affinché le attività organizzate all'interno del parco non arrechino disturbo a terzi, soprattutto dopo le ore di chiusura del Parco Pubblico e nel rispetto della normativa vigente in materia. Rimane in capo al concessionario la responsabilità della custodia e della vigilanza sull'area.
- Il parco dovrà essere aperto al pubblico ed utilizzabile per tutti i mesi dell'anno. La chiusura ingiustificata del parco costituisce motivo di decadenza della concessione.

Art. 4 – garanzie

A garanzia dell'esatto adempimento contrattuale il concessionario ha costituito idonea garanzia mediante polizza fideiussoria/bancaria/assicurativa di durata pari alla durata della concessione e di importo pari all'investimento proposto a beneficio del Comune di Santa Marinella; la polizza n. _____ rilasciata da _____ reca l'esplicita rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'amministrazione concedente.

Prima dell'apertura al pubblico del parco il concessionario deve produrre polizza assicurativa RCT per la copertura di danni a cose e/o persone anche dipendenti provocati durante l'utilizzo del parco e delle installazioni eventualmente ivi presenti per un massimale di € 2.500.000,00;

Art. 5 - consegna del parco e durata dei lavori di sistemazione del parco

La consegna del parco e delle strutture in esso ospitate sarà oggetto di apposito verbale di consegna da redigere in contraddittorio tra personale dipendente dell'amministrazione comunale e concessionario. A decorrere dalla data della consegna dell'area il concessionario ha _____ giorni naturali e consecutivi per la conclusione delle opere previste nel progetto approvato dall'Amministrazione Comunale come indicato nel crono programma allegato al presente contratto.

Art. 6 – varianti al progetto presentato

Qualunque modifica formale e/o sostanziale al progetto presentato in sede di gara deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale che si riserva il diritto di non concedere l'autorizzazione a modifiche che alterino l'impostazione originale del progetto.

Art. 7 – proroga del termine per la conclusioni dei lavori

In caso di difficoltà oggettive e non imputabili pertanto al Concessionario, lo stesso potrà richiedere una proroga per il completamento delle opere previste nel progetto allegato al presente contratto. In nessun caso sarà consentita l'apertura del parco prima del completamento di tutte le opere previste in progetto. La proroga non potrà essere superiore ad un quarto del tempo previsto dal cronoprogramma proposto dal concessionario per l'esecuzione delle opere in progetto ed è soggetta ad approvazione da parte

dell'Amministrazione Comunale.

Art. 8 – apertura del parco

Prima dell'apertura del parco al pubblico il concessionario dovrà dare formale comunicazione all'Amministrazione Comunale dell'avvenuto completamento di tutte le lavorazioni previste nel progetto presentato in sede di gara. L'Amministrazione Comunale provvederà quindi a verificare per tramite di proprio personale l'avvenuto adempimento a tutti gli obblighi previsti dal presente contratto e a redigere apposito verbale di constatazione. Solo dopo l'avvenuta verifica dell'assolvimento a tutti gli obblighi di cui al presente contratto il Concessionario potrà aprire al pubblico il parco.

Art. 9 – Subappalto

È fatto divieto di subappaltare o cedere il contratto di concessione in tutto o in parte; qualunque subentro nella gestione del parco o subappalto comporta la decadenza del presente contratto previa comunicazione scritta da parte del concedente;

Art. 10 – rinnovo del contratto e riconsegna delle aree al concedente

È escluso il tacito rinnovo del contratto; allo scadere del presente contratto il parco oggetto di concessione dovrà essere restituito all'amministrazione concedente che diverrà proprietario di tutte le opere in esso realizzate. La ripresa in consegna dei luoghi da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà in seguito a verbale di constatazione da effettuare in situ alla presenza del concessionario.

Al termine della concessione il parco e le strutture dovranno essere restituiti in buono stato di conservazione, funzionanti ed utilizzabili, senza pretesa alcuna da parte del concessionario. La riconsegna dovrà comprendere anche le attrezzature eventualmente sostituite, riparate o migliorate dal concessionario, senza alcun onere a carico del Comune di Santa Marinella.

Gli arredi e le suppellettili di proprietà del concessionario, nonché le eventuali attrezzature autorizzate, dovranno essere rimossi a spese del medesimo al termine della concessione, con il conseguente eventuale smaltimento dei materiali di risulta e ripristino dei siti. Al concessionario non sarà riconosciuto nessun diritto e/o compenso, pertanto questi non potrà pretendere dal concedente al termine della concessione o in qualsivoglia altra circostanza quale corrispettivo dell'eventuale incremento di valore dovuto alle attività praticate o migliorie effettuate, salvo diversa deliberazione comunale in merito all'acquisizione al patrimonio dell'ente delle strutture installate ed eventuale conseguente valutazione del loro valore economico.

Art. 11 – estensione della concessione

È consentita la possibilità della rivalutazione degli investimenti approvati, attraverso la presentazione di un piano integrativo degli investimenti sulla parte ad uso pubblico del parco in concessione; in tal caso sarà concesso un prolungamento della concessione, proporzionale al livello dell'investimento integrativo proposto sul parco. Qualora il concessionario sia interessato ad ottenere un prolungamento della concessione dovrà produrre idonea istanza indirizzata all'Amministrazione Comunale non oltre sei mesi prima della scadenza del presente contratto. Alla richiesta di prolungamento della concessione dovrà essere allegata una nuova proposta progettuale contenente il nuovo piano degli investimenti proposto dal concessionario. La nuova proposta è soggetta ad approvazione da parte dell'Amministrazione concedente che in nessun modo rimane vincolata da obblighi di alcun genere nei confronti del concessionario.

Art. 12- decadenza della concessione

La violazione di qualunque degli oneri a carico del concessionario di cui al precedente art. 3 comporta la decadenza della concessione previa comunicazione di avvio del procedimento da parte del Concedente. Comporta inoltre la decadenza qualunque subentro o subappalto nella gestione del parco.

Art. 13 – revoca della concessione

Potrà essere disposta la revoca della concessione in forza di una nuova valutazione dell'interesse pubblico od in conseguenza al sorgere di sopravvenuti motivi di pubblico interesse debitamente motivato.

Art. 14 – penali

In caso di ritardo nell'esecuzione dei lavori di cui alla proposta progettuale del concessionario l'Amministrazione applicherà una penale giornaliera pari all'1‰ dell'importo dell'investimento proposto (vedi precedente art. 1 lett. c).

Art. 15 – Controversie

Tutte le controversie nascenti dalla presente Convenzione verranno deferite al tribunale competente per territorio; è esclusa in ogni caso la competenza arbitrale per la risoluzione di qualsivoglia controversia inerente il presente contratto.

Art. 16 Spese

Tutte le spese e gli oneri per la stipula del contratto di concessione e per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni eventualmente necessarie per le attività proposte dal concessionario, sono a completo ed esclusivo carico del concessionario.

Il presente contratto è la precisa, completa e fedele espressione della volontà delle parti e si compone di n. _____facciate scritte per intero e n. _____righe della presente senza firme.

Letto, confermato e sottoscritto

Per il comune di Santa Marinella

Il Concessionario

Il Segretario Generale

Allegato A - Descrizione delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Piccole attività di Manutenzione ordinaria:

- taglio del prato, falciatura erba
- pulizia dalle erbe infestanti;
- zappatura del terreno per favorire l'aerazione delle radici;
- pulizia dei pavimenti, viali, parcheggi e zone di sosta, da foglie o altro materiale inerente al giardino;
- smaltimento dei materiali di risulta;
- mantenimento delle piccole aiuole fiorite (irrigazione, concimazione, sostituzione di piante fiorite stagionali)
- potatura delle erbacee, dei cespugli e degli arbusti a seconda del periodo di fioritura (tamarici, pitospori e allori ad alberello, ecc sono arbusti);
- concimazione completa e periodica per garantire al terreno il giusto apporto nutrizionale;
- trattamenti fitosanitari con irrorazione dello spazio verde con prodotti antiparassitari e anticrittogamici in considerazione degli stadi vegetativi e delle condizioni climatiche di piante erbacee e arbustive;
- arieggiamento e rigenerazione del prato.
- manutenzione ordinaria dell'impianto d'irrigazione
- irrigazione

Per Punti Qualità ANNUALI : anche

- potatura di alberi di grosse dimensioni
- Spignamento annuale dei pini ed eliminazione dei rami collassati e/o secchi

La manutenzione ordinaria deve essere svolta tutto l'anno anche nei Punti Qualità Stagionali

Manutenzione straordinaria

- bonifiche generali;
- rigenerazione totale o parziale dei prati;
- posa del tappeto erboso "pronto effetto";
- sostituzione e/o manutenzione straordinaria dell'impianto d'irrigazione;
- ripristino totale o parziale di aiuole o zone con piante , erbacee o bulbi a seconda delle esigenze stagionali.
- trattamenti fitosanitari obbligatori e non con irrorazione dello spazio verde con prodotti antiparassitari e anticrittogamici e/o in endoterapia su piante arboree (es. trattamenti per processionaria, punteruolo rosso, ecc.);
 - abbattimento di piante arboree con eliminazione della ceppaia e ripiantumazione di essenze arboree uguali a quelle eliminate o da concordare con l'Amministrazione Comunale;
- piantumazione di nuove essenze arboree da concordare con l'Amministrazione Comunale;

Eventuali autorizzazioni necessarie per l'abbattimento degli alberi dovranno essere acquisite a cura del gestore.