



**COMUNE di  
MONTE SAN BIAGIO**

Provincia di Latina

**OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

CONCESSIONE CONTINUATIVA DEL SITO AREA VERDE DI VIA CARRO DENOMINATO "ENERGY PARK"  
D.G.C. n. 4 del 16/01/2025

\*\*\*

## **CAPITOLATO D'ONERI**

**Per la gestione e manutenzione dell'area verde, attività di sostegno a processi di innovazione culturale, di impatto sociale e civico, di aggregazione e divulgazione dell'istruzione e del linguaggio, nonché dello studio e conoscenza della comunità locale.**

### **ART. 1 - OGGETTO**

L'oggetto della concessione è il sito a destinazione pubblica ubicato in Via Carro, meglio denominato: "Energy Park", per la finalità di: **gestione e manutenzione dell'area (verde e parco apprezzato), con la contestuale attività di sostegno a processi di innovazione culturale, di impatto sociale e civico, di aggregazione e divulgazione della istruzione e del linguaggio, nonché dello studio e conoscenza della comunità locale.**

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

La durata della concessione è fissata in **anni 5 (cinque)**, non rinnovabile, a decorrere dalla data di firma della concessione.

Nel suddetto periodo è trasferito al concessionario il rischio operativo legato alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi, ai sensi dell'art. 177 del D.Lgs. 36/2023.

### **ART. 3 - CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone annuo da corrispondere, approvato con DGC n. 15/2025, è pari a **1.400,00 €/anno**.

Dal secondo anno detto canone iniziale di utilizzo verrà aggiornato in base all'aumento dell'indice ISTAT per i prezzi al consumo delle famiglie (*art. 16 co. 2 del Regolamento unico per la concessione e l'uso di beni immobili ed impianti comunali*).

Per indirizzo di quanto contenuto al punto 2. della D.G.C. n. 4 del 16/01/2025 il concessionario, ai sensi di quanto contenuto agli art. 6 e 16 del *Regolamento unico per la concessione e l'uso di beni immobili ed impianti comunali*, potrà essere esentato dal versamento del canone annuo di concessione in favore dell'Amministrazione comunale, in cambio di prestazione di interventi migliorativi e manutentivi del bene in argomento, previa concessione di patrocinio da parte dell'Ente comunale per le attività da svolgersi e sulla scorta del progetto proposto in fase di partecipazione.

In relazione a ciò si rimanda alle prestazioni previste al successivo art. 4 ed alle migliorie iniziali previste al successivo art. 6.

#### **Art. 4 - PRESTAZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

È a carico del concessionario la gestione del sito secondo il delimitato perimetro dell'intera area, con particolare riferimento a:

- costante pulizia dell'area verde interna e dell'area immediatamente esterna all'accesso al sito;
- potatura e gestione delle essenze arboree esistenti secondo i criteri dettati dalle norme di settore e previa comunicazione all'Ente concedente;
- mantenimento in esercizio delle attrezzature esistenti;
- riqualificazione delle aree verdi;
- riqualificazione e manutenzione degli arredi e delle attrezzature insistenti nel sito;
- apertura e chiusura del parco negli orari autorizzati dall'Amministrazione;
- organizzazione di eventi ed attività di sostegno a processi di innovazione culturale, di impatto sociale e civico, di aggregazione e divulgazione della istruzione e del linguaggio, nonché dello studio e conoscenza della comunità locale;
- custodia;
- disinfestazione e disinfezione;
- sorveglianza;
- segnalazione di eventuali problemi.

Sono inoltre a carico del concessionario tutte le manutenzioni ordinarie dell'area verde, ivi compreso il taglio dell'erba, la manutenzione dei giochi/attrezzature, delle pavimentazioni e delle recinzioni nella stessa installati. Tali manutenzioni dovranno essere svolte periodicamente secondo le necessità richieste e, comunque, a cadenza almeno semestrale.

Per manutenzione ordinaria si intende la manutenzione come definita nell'art. 3 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 380/2001 e ss.mm.ii.

Sono altresì a carico del concessionario le eventuali opere di manutenzione straordinaria, anche finanziate da altri Enti e/o soggetti terzi, così come definite nell'art. 3 comma 1 lettera b) del D.Lgs. n. 380/2001 e ss.mm.ii.

**Resta in capo allo stesso concessionario, ogni obbligo e adempimento di Legge previsto per la realizzazione di tutte le prestazioni sopra elencate.**

#### **Art. 5 - DIVIETI**

È fatto divieto al concessionario di:

- sospendere, senza preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione, le prestazioni previste dal precedente art. 4 (prestazioni a carico del concessionario). Eventuali cause di forza maggiore che determinino la sospensione delle attività dovranno essere tempestivamente comunicate e documentate all'Amministrazione;
- svolgere eventi/iniziativa che prevedano la trasmissione di musica al di fuori degli orari definiti con l'Amministrazione, salvo autorizzazioni specifiche rilasciate di volta in volta dall'Amministrazione;
- attrezzare e utilizzare l'area per i cani salvo autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione;
- abbandonare l'area;
- cedere, a pena di nullità, il contratto di concessione.

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

Per l'ottenimento dell'eventuale esenzione dal versamento del canone annuo, il concessionario, previo patrocinio dell'Ente per le attività proposte in fase di partecipazione al bando, in sede di affidamento e comunque entro mesi 12 (dodici), dovrà apportare all'area almeno le seguenti migliorie:

- riqualificazione delle aree verdi e dei percorsi interni all'area in concessione, con la finalità di messa in sicurezza ed esercizio dello stesso;
- messa in sicurezza e riqualificazione degli accessi e del perimetro recintato dell'area verde.

Tali migliorie dovranno essere dettagliate in sede di procedura negoziata sia a livello tecnico che economico. La scadenza dei 12 (dodici) mesi è da intendersi vincolante, salvo dimostrazione di cause di forza maggiore.

Tutti gli interventi dovranno essere rendicontati con idonei documenti contabili e, ove necessario, debitamente certificati.

Al termine della concessione tutti gli interventi effettuati dal concessionario resteranno automaticamente acquisiti alla proprietà.

#### **Art. 7 - DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia di quanto contenuto all'art. 6 del presente atto, il concessionario presterà una cauzione pari all'importo del canone del primo anno, ovvero ad € 1.400,00 (euro mille/00), a mezzo di fideiussione bancaria o assicurativa, o in qualsiasi altra forma prevista dalla normativa in vigore.

#### **Art. 8 - ASSICURAZIONE**

Il concessionario assume l'impegno di contrarre, con primario Istituto Assicurativo, adeguata assicurazione contro i rischi di incendio, furto e responsabilità civile derivante dall'esercizio dell'attività, a terzi e loro cose e/o all'area concessa.

Copia del contratto di assicurazione dovrà essere consegnata agli uffici comunali.

#### **Art. 9 - CONTROLLI**

L'Amministrazione comunale, attraverso i propri uffici competenti, provvederà, periodicamente al controllo dell'attività svolta nel sito e all'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal progetto presentato in sede di gara.

#### **Art. 10 - PENALITÀ**

In caso di inadempienza degli obblighi contrattuali assunti, al concessionario verranno applicate penalità di ammontare compreso tra un minimo di € 100,00 (euro cento/00) e un massimo di € 1.000,00 (euro mille/00), fatto salvo il pagamento di eventuali maggiori danni.

L'applicazione della penalità sarà preceduta da formale contestazione alla quale il concessionario avrà la facoltà di presentare le controdeduzioni entro 15 giorni dalla notifica.

#### **Art. 11 - REVOCA DELLA CONCESSIONE**

La concessione può essere revocata, senza alcun indennizzo per il concessionario:

- a) quando si verificano, nell'esercizio, gravi irregolarità o ripetute irregolarità anche non gravi, debitamente contestate al concessionario;
- b) in caso di mancato rispetto dei divieti di cui all'art. 5 del presente capitolato;
- c) per ragioni di interesse pubblico.

Nei casi previsti alle lettere a) e b) l'applicazione dell'istituto della revoca sarà preceduta da formale contestazione alla quale il concessionario avrà la facoltà di presentare le controdeduzioni entro 15 giorni dalla notifica.

A seguito della declaratoria di revoca l'Amministrazione comunale ha l'immediata facoltà, anche in pendenza di opposizione e/o ricorso, di gestire in proprio o nei modi che riterrà più opportuni, l'area oggetto della presente concessione in danno al concessionario.

#### **Art. 12 - DECADENZA DALLA CONCESSIONE**

Il concessionario decade di diritto dalla concessione qualora:

- a) non effettui gli interventi di manutenzione entro i termini indicati nel progetto presentato in sede di gara; non avvii l'attività entro 4 (quattro) mesi dalla sottoscrizione del contratto;
- b) in caso di fallimento, di liquidazione o cessazione dell'attività e per perdita dei requisiti necessari, per Legge, alla gestione dell'attività in oggetto.

L'applicazione dell'istituto della decadenza sarà preceduta da formale contestazione alla quale il concessionario avrà la facoltà di presentare le controdeduzioni entro 15 giorni dalla notifica.

A seguito della declaratoria di decadenza l'Amministrazione comunale ha l'immediata facoltà, anche in pendenza di opposizione e/o ricorso, di gestire in proprio o nei modi che riterrà più opportuni, l'area e l'immobile oggetto della presente concessione, in danno al concessionario.

#### **Art. 13 - ESECUZIONE D'UFFICIO**

Ove il concessionario, regolarmente diffidato, non ottemperi agli ordini ricevuti, relativi agli obblighi assunti con il presente atto, l'Amministrazione comunale avrà la facoltà di far eseguire d'ufficio e a spese del concessionario i lavori necessari.

In caso di arbitrario abbandono o sospensione, in particolare, l'Amministrazione comunale potrà sostituirsi, o fare sostituire il concessionario per l'esecuzione d'ufficio, senza alcuna formalità, addebitando le relative spese al concessionario.

#### **Art. 14 - CONTROVERSIE**

Per tutte le controversie che dovessero sorgere tra l'Amministrazione comunale e il concessionario è competente il Foro del Tribunale di Latina.

#### **Art. 15 - NORME TRANSITORIE E FINALI**

Oltre l'osservanza di tutte le norme specificate nel presente capitolato, il concessionario avrà l'obbligo di osservare, e fare osservare dai propri eventuali collaboratori, tutte le disposizioni previste dalle leggi e regolamenti in vigore durante l'esecuzione del contratto.

Per quanto non previsto dal presente capitolato d'onori, si fa riferimento alle disposizioni di leggi e regolamenti vigenti in materia.