



COMUNE DI ARONA

PROVINCIA DI NOVARA

SETTORE 2° - SERVIZI PER IL TERRITORIO

UFFICIO PATRIMONIO E DEMANIO

ROCCA – Concessione Gestione

CAPITOLATO SPECIALE

DATA DOCUMENTO :

4 Marzo 2021

IL DIRIGENTE:

(ing Mauro Marchisio)

INDICE

Articolo 1 — Oggetto	3
Articolo 2 - Caratteristiche del servizio	3
Articolo 3 – Modalità di utilizzazione e svolgimento del servizio	3
Articolo 4 - Oneri al carico del concessionario.....	3
Articolo 5 – Durata della concessione e valore stimato della concessione.....	4
Articolo 6 – Opere di realizzazione rete fognaria a servizio degli immobili casa del custode e torre mozza – cronoprogramma degli interventi	5
Articolo 7 – Canone annuo di concessione	5
Articolo 8 - Risoluzione del contratto	5
Articolo 9 - Risoluzione delle controversie	6
Articolo 10 - Codice di comportamento e Patto di Integrità.....	6
Articolo 11 - Spese contrattuali, imposte, tasse	6

Articolo 1 — Oggetto

L'Amministrazione Comunale di Arona intende concedere la gestione dell'area della Rocca Borromeo, area identificata nelle Premesse della Convenzione Rep.19 del 18.01.2011 tra il dott. Giberto Borromeo Arese ed il Comune di Arona (Allegata sub B).

Articolo 2 - Caratteristiche del servizio

Il servizio oggetto della concessione è da considerarsi, a tutti gli effetti, “servizio pubblico” e quindi per nessuna ragione può essere sospeso o abbandonato, se non per cause forza maggiore.

E' comunque fatto obbligo al CONCESSIONARIO di comunicare tempestivamente i casi fortuiti o di forza maggiore che rendano incomplete o impossibili le prestazioni. Il COMUNE si riserva di valutare l'effettiva sussistenza di tali cause e di richiedere l'eventuale risarcimento di tutti i danni conseguenti all'immotivata interruzione del servizio.

Articolo 3 – Modalità di utilizzazione e svolgimento del servizio

L'accesso al parco della Rocca Borromeo dovrà essere libero per tutti i cittadini, nei giorni e negli orari stabiliti dal successivo Articolo 4, fatto salvo il pagamento dei servizi di somministrazione alimenti e bevande offerti dal Concessionario.

Il Comune potrà gestire e organizzare eventi e manifestazioni ed a tale fine provvederà a comunicare al Concessionario entro il mese di febbraio di ciascun anno il calendario dei medesimi.

Il Comune potrà organizzare altri eventi oltre quelli programmati entro il mese di febbraio, previo accordo con il Concessionario.

Il Concessionario potrà gestire e organizzare eventi e manifestazioni nel rispetto di quanto stabilito nel presente contratto, previa comunicazione al Comune limitatamente agli eventi pubblici, ed acquisendo le autorizzazioni eventualmente necessarie.

Il Concessionario è obbligato a servirsi degli impianti, attrezzature e arredi, esclusivamente per l'uso al quale sono destinati.

Articolo 4 - Oneri al carico del concessionario

Il Concessionario dovrà eseguire, a propria cura e spese, quanto di seguito descritto:

- a) eseguire i lavori di arredamento (ed eventuale riscaldamento) dei locali siti al piano terreno della “casa del custode” per destinarli a somministrazione di alimenti e bevande di tipologia 1 di cui al D.P.G.R. 2/R del 03.03.2008 e s.m.i.;
- b) gestire un'attività di somministrazione di alimenti e bevande di tipologia 1 almeno per tutta la stagione primavera/estate (dal 15 marzo al 15 ottobre secondo un orario da concordare annualmente con l'A.C), per tutta la durata del presente contratto;
- c) eseguire gli eventuali lavori di adeguamento dei locali al primo piano della “casa del custode” da destinarsi ad abitazione;
- d) eseguire i lavori di realizzazione di rete di fognatura acque nere per l'immobile Casa del Custode e Piano terra dell' immobile denominato “Torre Mozza” (dove l'Amministrazione Comunale intende realizzare un servizio igienico aperto al pubblico), comprese le eventuali stazioni di sollevamento e la relativa progettazione.(vedi Allegata Planimetria sub C).

In particolare sono previsti:

- la progettazione definitiva/esecutiva dei lavori;
- tutti i lavori per dare gli impianti perfettamente funzionanti iva inclusi gli impianti elettrici e meccanici (Stazioni di sollevamento reflui);
- l'allacciamento alla rete fognaria comunale in Via alla Rocca richiedendo apposita autorizzazione da Acqua Novara VCo, gestore del servizio idrico integrato;

- e) aprire e chiudere giornalmente i cancelli di accesso al parco della Rocca Borromeo almeno per tutta la stagione primavera/estate (dal 15 marzo al 15 ottobre secondo un orario da concordare annualmente con l'A.C), per tutta la durata del presente contratto;
- f) provvedere alla manutenzione di tutto il verde del parco della Rocca Borromeo, compreso le "pianelle" verso via Cantoni, incluse le potature delle piante, il taglio delle superfici a verde, ecc., comprese la manutenzione delle staccionate esistenti (riverniciatura compresa), la manutenzione del laghetto e del parco giochi, per tutta la durata del contratto secondo l'allegata planimetria. Il sito deve comunque risultare, a vista d'occhio, ben curato e mantenuto, compresi i futuri giochi e le staccionate.

Si precisa la delimitazione delle aree in gestione al Concessionario risulta essere quella delimitata in rosso nella allegata planimetria (allegato sub A).

g) effettuare la pulizia giornaliera dei servizi igienici aperti al pubblico per tutta la stagione primavera/estate (dal 15 marzo al 15 ottobre) per tutta la durata del presente contratto.

h) la custodia generale del sito, comprende la gestione della "Torre Mozza" per la quale dovrà essere garantita anche la pulizia e la manutenzione ordinaria;

h) gli animali inseriti nel parco dietro espressa richiesta del Comune dovranno essere intestati al Comune, che provvederà alle spese veterinarie, nonché alle spese per il loro mantenimento durante il periodo autunno-inverno, nonché a stipulare idonea polizza assicurativa per coprire eventuali danni a cose e/o persone causate dagli animali stessi.

Il Concessionario relativamente agli animali si impegna a:

- alla pulizia degli animali e dei loro ricoveri (stalle, ecc), allo sfalcio ecologico;
- alla somministrazione del cibo fornito dal Comune;

Tutte le utenze (luce, acqua, ecc.) relative alla gestione dei locali al piano terra della "casa del custode" destinati alla somministrazione di alimenti e bevande e quelle dei locali ubicati al primo piano destinati ad abitazione, dovranno essere direttamente intestate al Concessionario. Il Comune provvederà all'inserimento dei contatori di luce e acqua e a rimborsare annualmente al concessionario le spese sostenute relative all'acqua necessaria ai servizi igienici del piano terra e della Torre Mozza ed alla manutenzione del sito (prati, fiori, piante, laghetto, ecc.), nonché all'alimentazione elettrica esterna necessaria all'illuminazione esterna della casa, dei ruderi, dei viali e di quanto riterrà necessario, compresi gli eventi organizzati dal Comune;

Si precisa che restano a carico del Comune altresì:

- tutti gli interventi di manutenzione straordinaria relativi alle parti pubbliche (parco e servizio igienico pubblico), tra le quali a titolo esemplificativo e non esaustivo
- interventi imprevisti dovuti ad eventi atmosferici;
- interventi di riparazione edile, idraulica ed elettrica, ecc..

Articolo 5 – Durata della concessione e valore stimato della concessione

La concessione avrà inizio il **1 gennaio 2037** e scadrà in data **15 maggio 2043**.

Nel caso in cui la convenzione Rep.19 del 18.01.2011 e successive modifiche ed integrazioni, tra il Comune di Arona e la proprietà Borromeo, dovesse risolversi anticipatamente, la presente convenzione si intende risolta ipso facto.

L'importo complessivo stimato della concessione è pari ad **€ 72.475,00** così ripartiti:

Importo servizio : € 7.500/ anno x 6,33 anni (6 anni e 4 mesi) pari a € 47.475,00

Importo lavori e progetto: € 25.000,00

Articolo 6 – Opere di realizzazione rete fognaria a servizio degli immobili casa del custode e torre mozza – cronoprogramma degli interventi

Il Concessionario dovrà eseguire tutti gli interventi di cui al precedente Articolo 4 lettera d) secondo il seguente cronoprogramma:

- Consegna progetto definitivo/esecutivo come previsto dalla vigente normativa in materia di LLPP (Dlgs 50/16) entro 45 gg dalla comunicazione dell'affidamento della Concessione;
- Realizzazione dei lavori entro 60 gg dall'ottenimento dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza (Vincolo monumentale, paesaggistico ed archeologico);
- Redazione Collaudo dei lavori entro 90 gg dall'ultimazione lavori a cura e spese del Concessionario
- Sia il progetto che l'esecuzione dei lavori potranno essere interamente subappaltati dal Concessionario.

Tutti gli interventi realizzati da concessionario, nonché le prestazioni indicate al precedente Articolo 4, saranno compensate dall'utilizzo gratuito dei locali al piano terreno a dalla riduzione (per il 50%) del canone di locazione dei locali al primo piano ad uso abitazione.

L'entità dell'investimento sarà valutata mediante computo metrico estimativo redatto sulla base dell'Elenco Prezzi Opere Pubbliche Regione Piemonte (agg. 2020).

Articolo 7 – Canone annuo di concessione

Il canone annuo di locazione residenziale risulta quantificato in € 4.800,00, dei quali:

- il 50% (pari ad € 2.400,00) risulta compensato dalle attività manutentive svolte dal Concessionario;
- il restante 50% (par ad € 2.400,00) non sarà versato fino al raggiungimento dell'importo pari all'entità dell'investimento per gli interventi di cui all'Articolo 4 lettera d).

Nel caso che l'importo complessivo dei lavori e delle spese di progettazione dovesse risultare superiore all'importo del canone moltiplicato per la durata della Concessione (sei anni e quattro mesi) nulla sarà dovuto dal Concedente al Concessionario.

Il canone annuo di locazione dei locali a piano terra (destinati a somministrazione alimenti e bevande e pari a circa € 5.100,00) risulta compensato dalle attività manutentive svolte dal Concessionario.

Articolo 8 - Risoluzione del contratto

Il Comune ha facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'articolo 1456 CC., e fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni, nei seguenti casi:

- mancata consegna del progetto definitivo dei lavori previsti al precedente Articolo 6 nel termine previsto;
- mancata esecuzione dei lavori previsti al precedente Articolo 6 secondo il cronoprogramma indicato;
- sospensione o interruzione del servizio, per qualsiasi causa, esclusa la forza maggiore, per oltre 7 giorni consecutivi
- abituale deficienza e negligenza nell'espletamento del servizio, accertate dall'Amministrazione Comunale, allorché la gravità e la frequenza delle infrazioni commesse, debitamente accertate e notificate, compromettano il funzionamento del servizio medesimo o di una qualsiasi delle sue parti;
- eventi di frode, accertati dalla competente autorità giudiziaria;
- quando la ditta concessionaria subappalti i servizi oggetto del presente capitolato senza l'osservanza delle disposizioni di legge vigenti;
- messa in liquidazione o altri casi di cessazione di attività del soggetto aggiudicatario;
- qualsiasi variazione rispetto alle specifiche di gestione definite dal presente Contratto non

preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale e da questa non autorizzata;

- violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente le strutture oggetto della concessione per usi o finalità diverse da quelle convenute;
- violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria delle strutture, degli impianti, nonché di tutte le parti oggetto della gestione;

La facoltà di risoluzione ipso jure è esercitata dall'Amministrazione con il semplice preavviso scritto di trenta giorni, senza che il CONCESSIONARIO abbia nulla a pretendere.

La risoluzione per inadempimento e l'esecuzione in danno non pregiudicano il diritto dell'Amministrazione al risarcimento dei maggiori danni subiti e non esimono il CONCESSIONARIO dalle responsabilità civili e penali in cui lo stesso è eventualmente incorso, a norma di legge, per i fatti che hanno determinato la risoluzione.

Articolo 9 - Risoluzione delle controversie

E' esclusa la clausola arbitrale.

Ogni controversia non conciliata concernente ogni fase di svolgimento della concessione sarà devoluta al giudice competente.

Il Foro competente è esclusivamente quello di Verbania.

Articolo 10 - Codice di comportamento e Patto di Integrità

Il Concessionario si assume, a pena di nullità assoluta del presente contratto, l'obbligo del rispetto del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Arona (Codice di Comportamento dei Dipendenti approvato con deliberazione della Giunta Comunale n°190 del 17/12/2013), che integra il Codice di Comportamento dei Dipendenti Pubblici, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62, i cui contenuti restano autonome norme imperative. Gli obblighi di condotta ivi previsti sono estesi, per quanto compatibili, a tutti i collaboratori o consulenti, con qualsiasi tipologia di contratto o incarico e a qualsiasi titolo, ai titolari di organi e di incarichi negli uffici di diretta collaborazione delle autorità politiche, nonché nei confronti dei collaboratori a qualsiasi titolo di imprese fornitrici di beni o servizi e che realizzano opere in favore dell'amministrazione.

Inoltre il Concessionario si assume, a pena di nullità assoluta del presente contratto, l'obbligo del rispetto delle misure contenute nel "Piano Triennale di prevenzione della corruzione e per la trasparenza 2020-2022", approvati da ultimo con deliberazioni di Giunta Comunale n. 22 nella seduta del 4 febbraio 2020. In particolare si impegna a rispettare il Patto di Integrità (art. 1 co. 17 legge 190/2012) facente parte di detto "Piano Triennale di prevenzione della corruzione e per la trasparenza 2020-2022": vedi Allegato E al predetto Piano.

Articolo 11 - Spese contrattuali, imposte, tasse

Sono a carico del CONCESSIONARIO senza diritto di rivalsa:

a) le spese, i diritti di segreteria e le tasse relativi al perfezionamento e alla registrazione del contratto.

Allegati:

A) – Planimetria aree verdi;

B) - Convenzione Rep.19 del 18.01.2011 tra il dott. Giberto Borromeo Arese ed il Comune di Arona;

C) Planimetria fognatura