



# **COMUNE DI SAN SALVATORE TELESINO**

*(Provincia di Benevento)*

## **AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL PARCO TURISTICO DEL GRASSANO E STRUTTURE ANNESSE E DEL PARCO TURISTICO SELVA DI SOTTO**

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

PARTE I° - Descrizione – oggetto e obiettivi dell'appalto

PARTE 2° - Piano Gestionale – Servizi Richiesti

PARTE 3° - Obblighi Contrattuali

# PARTE I - DESCRIZIONE DEI PARCHI - OGGETTO E OBIETTIVI DELL'APPALTO

## Art. 1

### OGGETTO DELL'APPALTO E CONSISTENZA

#### A) PARCO DEL GRASSANO

Il Parco del Grassano, oggetto dell'affidamento, consiste in un'area di proprietà comunale di (circa) mq. 120.000, di cui alle particelle 1-11-12-13-16-17-18-19-20-168-220-221-222-223-19-95-31-181-229-230--22-259-260-165-24-224-25-172-27-161-171-225-226-26-160-29-134-174-173-30-155-133-32-28--124-183-87-127-119-120 del foglio 26 ed è interamente delimitato con una recinzione in ferro, dotata di n. 5 cancelli d'ingresso.

Tutta l'area/parco è infrastrutturata con percorsi pedonali, stradine carrabili per i servizi essenziali, con illuminazione, strutture, parco giochi e impianto sportivo polivalente, fabbricato vecchia turbina, ex cabina Enel, bar, biglietteria e locale deposito.

Il parco è attraversato dal Rio Grassano e comprende anche gli impianti sportivi e spazio giochi per bambini realizzati a confine con la centrale di sollevamento delle acque del Comune di Telese Bagni, individuati catastalmente al foglio n. 26 particella n. 34 e n. 250.

Annesse al Parco vengono date in gestione anche le seguenti strutture, adiacenti o immediatamente vicine:

**1. Centro di ristoro** ubicato nella ex Cava Ferrara (in catasto particelle n. 5 e 6 del foglio di mappa n. 26), con ingresso dalla Strada Provinciale San Salvatore Telesino-Telese Terme, realizzato interamente in c.a. ad un solo livello, quale struttura a servizio dell'intrattenimento collegato al parco del Grassano, attraverso il sottopasso trasversale della Strada Provinciale S. Salvatore Telesino - Telese Bagni;

Il PUNTO RISTORO è costituito da tre settori:

**a)** disimpegno tra il settore servizi e sala- break (circa mq. 60);

**b)** locale destinato ad attrezzature igienico-sanitarie, costituito da n. 6 box wc e n. 7 lavabi per la parte donne, n. 6 box wc, n. 5 orinatoi e n. 3 lavabi per gli uomini, oltre ad un servizio per i portatori di handicap (circa mq. 100);

**c)** sala break per attività ricettive e promozionali di circa mq. 100,00 sullo stesso livello dei servizi igienico-sanitari.

**d)** tunnel di collegamento (sottopasso strada provinciale 79) con il Parco del Grassano (circa mq. 100)

**2) Ex :Cava Contestabile**

L'area di sedime della ex cava Contestabile (in catasto particella n. 1 del foglio di mappa n. 26) che si apre ad anfiteatro sul Rio Grassano, è stata sistemata con la realizzazione di terrazzamenti in pietra calcarea, piantumati per tutta la costa, alta circa 60 mt.; è illuminata, pavimentata nella parte della cavea in particolare conglomerato cementizio ed è accessibile dalla Strada Provinciale S. Salvatore T. - Telese Bagni (superficie piana circa mq. 3.000)

**3) Parcheggio:**

Realizzato al confine con la centrale di sollevamento del Consorzio di Bonifica della Valle Telesina, in catasto particelle n. 14 e 15 del foglio di mappa n. 26, illuminato e delimitato da aiuole, è a servizio del parco per dare possibilità ai visitatori di sostare con gli autoveicoli (circa 800 mq.)

**4) Immobile adibito a ristorante**

Ubicato a circa 100 metri dall'ingresso del Parco del Grassano con superficie lorda di circa 170 mq. comprendente anche la cucina;

**5) Bar all'interno del Parco**

Struttura all'interno del Parco realizzata in legno con superficie lorda di circa 35 mq.;

**6) Campo polivalente scoperto e campo di bocce**

Ubicati a sud del Parco, a confine con la centrale di sollevamento di acqua del Comune di Telese Terme (Bn) delimitato da **recinzione** alta e cancello di ingresso;

**7) Giostrine per bambini**

Ubicate in adiacenza al campo polivalente;

**8) Uffici amministrativi**

Immobile ubicato a nord del Parco confinante con strada comunale di superficie lorda circa 30 mq.;

**9) Cabina Enel**

Immobile ubicato a nord del Parco confinante con strada comunale di superficie lorda circa 31 mq.;

**10) Ex centrale Enel**

Immobile ubicato a circa mt. 50 dal locale ristorante di superficie lorda circa 16 mq.;

**11) Impianto di pubblica illuminazione interna al Parco**

**12) Vialletti pedonali e sterrati, aree a verde, area picnic, passerelle pedonali e ponticelli**

**B) STRUTTURE COSTITUENTI IL PARCO TURISTICO SITUATO NELLA ZONA SELVA DI SOTTO**

Parco di circa mq. 30.000 individuato catastalmente al foglio n. 6 part.11a (ex 40) costituito da:

1) n. 5 bungalow (di circa mq. 70 ognuno oltre superficie pertinenziale di circa mq. 35), stradine interne di collegamento, strutture e impianti vari.

All'interno dei PARCHI TURISTICI potranno essere realizzate esclusivamente strutture leggere e smontabili, anche se fissate al terreno (chioschi, ricoveri, barbecues) usando materiali compatibili con l'ambiente, comunque concordati preventivamente con l'Amministrazione Comunale e da questa autorizzati. Le procedure tecniche, amministrative e tutte le autorizzazioni e/o pareri da rilasciarsi da altri Enti all'uopo interessati, propedeutici alla realizzazione delle opere saranno a carico del gestore.

Tutte le opere aventi lo scopo di rendere più gradevole e fruibile le n.2 (due) zone turistiche, come la creazione di sentieri, di campi da gioco, di area di sosta per campeggi e camper, di angoli caratteristici per il verde, potranno essere realizzate a condizione che non vadano a danneggiare le infrastrutture, a distruggere le attrezzature e le macchie di verde esistenti, o gli angoli caratteristici di pregio ambientale (a giudizio dell'Ente che si riserva l'autorizzazione, la vigilanza e il controllo delle iniziative) e, comunque, dovranno essere compatibili con il PCTP della Provincia di Benevento e, previo parere, ove necessario, del Ministero dei Beni Culturali – Soprintendenza ai Beni Archeologici ed Ambientali e degli altri Enti interessati.

Le planimetrie dei parchi, dell'ex Cava Contestabile, del Punto Ristoro, degli Impianti Sportivi annessi al Parco del Grassano sono depositate agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Salvatore Telesino.

**Art. 2**

**OBIETTIVI DELL'APPALTO**

Il Parco del "Rio Grassano" con strutture annesse e il Parco turistico "Selva di Sotto" sono inseriti in un contesto naturalistico, storico, archeologico caratterizzato dalle Terme di S. Salvatore e di Telese, dai resti dell'Antica Telesia, dai "Puri" di Monte Pugliano, dall'Abbazia Benedettina del Santo Salvatore, dai boschi di Pugliano, dal Castello Medioevale della Rocca, dalle mura megalitiche di "Monte Acero". Gli obiettivi dell'appalto che l'Amministrazione intende conseguire sono i seguenti:

**a)** rivalutazione dei Parchi nell'ottica della creazione di un polo attrattivo che integri, coinvolga e promuova tutte le risorse naturali e artistiche presenti nel Comune di San Salvatore Telesino;

**b)** creazione di un tessuto di interventi che investa l'artigianato e il commercio e che sia espressione della cultura e della tradizione sannita, e, più in particolare, della Valle Telesina,

c) creazione di una serie di strutture di supporto turistico che pongano il Comune di San Salvatore Telesino come comune- leader della ricezione turistica della Valle Telesina.  
Oltre agli obiettivi prioritari di cui alle lett. **a), b), c)**, si precisa che altro obiettivo peculiare del progetto di valorizzazione dei parchi è l'ingresso gratuito ai parchi da parte dei visitatori esclusi i servizi resi dal gestore.

### **Art. 3**

#### **GESTIONE DEI PARCHI E STRUTTURE ANNESSE**

Il soggetto gestore dovrà essere in grado di avviare tutte le forme necessarie di turismo sostenibile, di turismo scolastico ed educativo, di attività convegnistiche e di accoglienza, nonché farsi promotore di forme di partenariato, anche nazionali ed internazionali con gestori di aree protette, Università, Associazioni, Enti, Operatori turistici, Tour operator, Fondazioni e altri soggetti che operino nell'ottica di uno sviluppo turistico sostenibile.

#### **1. SERVIZI TURISTICI**

In particolare, dovendo essere garantite le diverse tipologie di servizi connesse con la gestione dei PARCHI e delle STRUTTURE annesse, ivi compreso il servizio di recettività, il gestore dovrà promuovere:

- Adeguate servizi di accoglienza e informazione turistica sia ai visitatori ospiti sia ai visitatori occasionali, assicurando attività di informazione.
- visite organizzate e guidate sia all'interno del parco sia nei luoghi più caratteristici di San Salvatore.
- incontri con gli operatori locali ed eventuali convenzioni con essi con l'intento di favorire un servizio di vendita di materiale educativo, divulgativo e commerciale di prodotti agroalimentari e di artigianato locale, espressione della cultura e della tradizione sannita e, più precisamente, della Valle Telesina.
- un servizio di accoglienza presso i parchi promuovendo iniziative realizzate o direttamente dal soggetto gestore o in collaborazione con l'Ente concedente, le Pro-Loco, le associazioni ambientaliste, quelle riconosciute dalla legge e tutte le altre associazioni presenti sul territorio e i soggetti partners.
- la promozione di tutte le attività e i servizi saranno offerti dalla gestione del PARCO con le annesse strutture.

Tale promozione dovrà essere attuata in collaborazione con l'Ente concedente.

#### **2. ATTIVITA' RICETTIVA**

Il gestore dovrà condurre l'attività utilizzando tutte le strutture esistenti nei n. 2 (due) Parchi. Se insufficienti potrà avvalersi degli agriturismi, dei ristoranti e degli hotels presenti nel territorio di San Salvatore Telesino nonché di quelli dei Comuni confinanti ricadenti nel territorio della Valle Telesina.

#### **3. MONITORAGGIO**

Il gestore dovrà garantire il monitoraggio costante delle presenze dei visitatori dei parchi, redigere rapporti statistici che permettano di definire le caratteristiche qualitative e quantitative del visitatore-tipo, oltre all'andamento dell'affluenza turistica nei n. 2 (due) parchi e nel territorio circostante.

### **Art.4**

#### **APERTURA DEI PARCHI**

L'apertura dei parchi dovrà essere assicurata per l'intero arco dell'anno.

Il gestore dovrà in ogni caso garantire l'apertura continuativa delle strutture nei periodi da aprile a ottobre, durante le festività pasquali e natalizie per un minimo n. 6 ore giornaliere, per almeno n. 6 giorni alla settimana, con esclusione della chiusura in giorno coincidente con i prefestivi e festivi.

Il gestore è tenuto a comunicare all'Ente concedente eventuali periodi di chiusura delle strutture di durata comunque non superiore a gg. 30 per il periodo di ferie ovvero, per altre motivazioni, per n. 3 cicli di massimo n. 15 giorni ciascuno in periodi comunque non coincidenti con quello di apertura continuativa sopra indicato.

## **Art.5 ONERI DEL GESTORE**

### **Sono a carico del gestore:**

1. la presentazione all'Ente concedente, entro il mese di dicembre di ogni anno, ad esclusione del primo, del programma annuale di gestione con descrizione dettagliata delle attività programmate;
2. la presentazione all'Ente concedente, entro il mese di aprile dell'anno successivo a quello di riferimento, della relazione annuale consuntiva delle attività svolte;
3. l'allaccio delle utenze di acqua, energia elettrica, telefono, riscaldamento, il pagamento delle spese ordinarie connesse alle stesse previa voltura delle utenze, il pagamento delle tasse di rifiuti solidi urbani rapportato all'effettivo costo per lo smaltimento degli stessi previa raccolta differenziata con installazione di contenitori differenziati per categoria di rifiuti, dislocati nei parchi, in modo tale da elevare il senso civico ambientale degli utenti del parco con diffusione all'ingresso di brochure con decaloghi di comportamenti e con l'obbligo da parte del gestore di fornire agli utenti del parco che usufruiscono dell'area pic-nic kit di sacchetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, adottando, in caso di non rispetto, opportune misure restrittive; si precisa che la TARI dovrà essere pagata dal gestore distinta per attività secondo il regolamento comunale vigente per i locali relativi alla ristorazione, al bar, al centro di ristoro, agli uffici amministrativi e/o biglietteria, ai n. 5 bungalow nel Parco della Selva, ciascuno dimensionati planimetricamente con le superfici esplicitate all'art. 1; la TARI dovrà essere corrisposta anche per le aree adibite a picnic del Parco del Grassano di superficie complessiva di circa mq. 6.700;
4. ogni altro costo relativo alla gestione dei parchi;
5. il costo di valutazione del canone annuo, come reso dall'Agenzia del Territorio di Benevento di € 53.500,00 incrementato mediante l'utilizzo dell'indice FOI anno per anno pubblicato mensilmente dall'ISTAT e, quindi determinabile nei successivi anni, da versare in rate semestrali entro il 30 giugno e 31 dicembre mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale. Se il pagamento dovesse protrarsi oltre i sessanta giorni, l'Ente potrà procedere alla revoca della concessione ipso iure del contratto;
6. la richiesta delle autorizzazioni (permessi, nulla-osta etc.) alle Autorità competenti per l'uso delle acque del Torrente Grassano a fini turistici che comportino attività lucrative e non lucrative a favore del gestore;
7. la cura, custodia e manutenzione ordinaria degli immobili, degli impianti tecnologici e delle aree esterne ad essi (taglio erba dei prati, potatura piante, sfalcio erba e pulizia del lato esterno della recinzione del Parco del Grassano, verniciatura recinzione esterna e quant'altro rientrante nelle manutenzioni ordinarie), delle cose mobili, degli impianti sportivi e delle attrezzature in dotazione ai fini del loro corretto uso, funzionamento e conservazione, con l'obbligo di segnalazione all'Ente concedente degli interventi di manutenzione ordinaria; nello specifico si rende necessaria la manutenzione ordinaria (per significato vedasi successivo punto 9):

Parco del Grassano consistente in un'area di proprietà comunale di (circa) mq. 120.000, di cui alle particelle 1-11-12-13-16-17-18-19-20-168-220-221-222-223-19-95-31-181-229-230--22-259-260-165-24-224-25-172-27-161-171-225-226-26-160-29-134-174-173-30-155-133-32-28--124-183-87-127-119-120 del foglio 26 così costituito:

- recinzione in ferro, dotata di n. 5 cancelli d'ingresso, nonché ponte pedonale;
- aree a verde e siepi;

- alberature di piccolo, medio ed alto fusto con potature e sfoltimento annuale dei rami ed a tal fine il gestore è tenuto a presentare al Comune di San Salvatore Telesino all'inizio di ogni anno un piano di manutenzione delle stesse da sottoporre a verifica dell'Amministrazione comunale;
- spazi esterni pavimentati e sterrati (percorsi pedonali, aree picnic, aree esterne al ristorante, agli uffici);
- tutte gli immobili, le aree coperte e scoperte descritti al sopra citato art 1;
- aree esterne alla recinzione

**8.** Per **manutenzione ordinaria** si intende la serie di interventi di manutenzione a guasto e preventiva, periodica, atti a mantenere gli immobili oggetto della locazione sia in condizioni di uso adeguate ed in sicurezza nei confronti del pericolo imminente e dell'insidia, sia in condizione d'uso secondo standard prefissati in modo che possano essere utilizzati per gli scopi per i quali sono stati locati; la manutenzione ordinaria, pertanto, comprende tutti gli interventi di riparazione, di rinnovamento o di sostituzione delle finiture degli edifici e di reintegro di modeste parti strutturali e quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nonché ogni elemento facente parte integrante del complesso edilizio, comprese le aree di pertinenza, le recinzioni, le aree a verde etc.

**9.** Inviare al Comune di San Salvatore Telesino entro il 31 dicembre di ogni anno un report analitico di tutte le attività di manutenzione ordinaria effettuate nell'anno corrente;

**10.** Per **manutenzione straordinaria** si intende la serie di interventi di manutenzione non periodici per 1) modifiche od integrazioni necessarie atte a contrastare il naturale degrado degli immobili ovvero a trasformare l'organismo edilizio; 2) per la messa a norma degli edifici e degli impianti a seguito di individuazione di intervento di adeguamento impiantistico, secondo le prescrizioni di sicurezza ovvero di prevenzione incendi etc. Ogni intervento di rinnovamento o di sostituzione di parti complete sia strutturali che tecnologiche;

**11.** Il gestore ha l'obbligo di implementazione, ampliamento e miglioramento qualitativo dei servizi, sempre previa autorizzazione dell'Ente e senza oneri per lo stesso Ente, per lo svolgimento di attività ed il raggiungimento di obiettivi rilevanti come ad esempio:

- spettacoli teatrali e/o musicali all'aperto nella cava denominata ex Cava Contestabile;
- rivitalizzazione del centro di ristoro con intrattenimenti culinari e/o culturali, sfruttando il sottopasso con esposizioni artistiche;
- riattivazione dei bungalow del Parco la Selva con proposta di sagre di prodotti locali, con percorsi viari per running e trekking nella stessa selva;
- riattivazione del campetto polifunzionale all'interno del Parco del Grassano e del campo di bocce;
- attivazione di servizi igienici mobili e di moderna concezione progettuale.

**12.** Il gestore è obbligato alla vigilanza, tutela e valorizzazione dei Parchi dotando le strutture, almeno in particolari occasioni nelle quali l'affluenza è maggiormente prevedibile, di vigilanza da parte di operatori specializzati; il gestore, dovrà, altresì, provvedere alla redazione di un piano di sicurezza generale nonché a piani di sicurezza puntuali nei giorni di massima affluenza nel parco ed in occasione di eventi (manifestazioni culturali ricreative, gastronomiche, musicali etc.).

**13.** Il gestore per implementare i sistemi di controllo e vigilanza, è obbligato a realizzare un sistema di video sorveglianza con postazioni necessarie e sufficienti per vigilare i due parchi, con centro di gestione del sistema informatico presso l'ufficio di vigilanza del gestore stesso, centro di assistenza remota, centri di controllo e rete di trasmissione dati. Nel caso in cui, nel corso di validità del contratto, l'Ente dovesse realizzare l'impianto, il gestore dovrà assumerne la manutenzione, al fine del perfetto funzionamento dello stesso.

**14.** L'Ente ed il gestore potranno valutare la possibilità giuridica e tecnica di ampliamento e/o integrazione delle strutture esistenti e implementazione delle attrazioni naturalistiche. L'ampliamento e/o integrazione delle strutture esistenti è possibile compatibilmente con il PCTP

della Provincia di Benevento ma, soprattutto, con la Soprintendenza ai Beni Archeologici ed Ambientali.

E' da evidenziare che il Comune ha in dotazione uno studio di fattibilità tecnico/economica relativo ai "Lavori di completamento finalizzati alla riqualificazione, all'adeguamento tecnologico ed alla normalizzazione delle strutture a servizio del complesso naturalistico del "Grassano" – Il progetto riguarda essenzialmente solo il Parco del Grassano e se finanziato, si potrebbe riqualificare mediante interventi energetici, naturalistici relativi all'area Parco con rifunzionalizzazione dei percorsi principali, secondari ed aree di sosta, arredi ed aree verdi, corpi illuminanti, servizi igienici a secco, recinzioni, area giochi, servizi igienici del Parco, complesso di ristorazione, casa custode, realizzazione di bio-piscina con spogliatoi, della struttura di servizio denominata centro di ristoro, rivestimento murale sottopasso come opera d'arte. Il progetto, anche se proposto, per il momento, non ha ottenuto risorse regionali, statali o comunitari. Il progetto, se realizzato, potrebbe valorizzare ulteriormente il parco soprattutto nell'aspetto naturalistico. Ovviamente, nel caso in cui i lavori predetti dovessero essere realizzati, si provvederà, con atto dell'Organo Esecutivo dell'Ente, alla sospensione temporale del rapporto contrattuale con il gestore o all'utilizzo parziale del Parco, per consentire la realizzazione degli stessi lavori senza che il gestore possa accampare ad alcun titolo risarcimenti, compensazioni di somme per il periodo di sospensione, tranne che per il pagamento del canone che sarà commisurato all'effettivo periodo di sospensione dell'attività.

Le iniziative volte al potenziamento della struttura, in termini di investimenti infrastrutturali, potranno essere di competenza dell'Ente, come specificato relativamente al progetto complessivo dei "Lavori di completamento finalizzati alla riqualificazione, all'adeguamento tecnologico ed alla normalizzazione delle strutture a servizio del complesso naturalistico del "Grassano", oppure, previa specifica autorizzazione dell'Ente, da adottarsi con deliberazione della Giunta Comunale, potranno essere realizzati dal gestore.

**15.** La riconsegna, alla scadenza del contratto, dei beni immobili, delle cose mobili e delle attrezzature in buono stato manutentivo, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

**16.** Il servizio di pulizia di tutti i locali interni alle strutture, servizi igienici compresi, nonché delle aree esterne (parcheggi, ex Cava Contestabile e lato esterno alla recinzione del Parco del Grassano) tale da garantirne continuamente un livello ottimale e decoroso.

**17.** La stipulazione delle assicurazioni di cui al successivo articolo 13.

**18.** Ogni altro adempimento e onere previsto dalle leggi di settore per la tenuta e l'espletamento delle attività programmate, ivi inclusi i costi di rilascio/intestazione delle autorizzazioni e licenze commerciali da rilasciarsi dal Comune e non, se richieste, per l'esercizio delle attività connesse alla gestione del parco e delle complessive strutture annesse.

**19.** I costi dei beni mobili, arredi e delle attrezzature nonché i costi del personale necessario per la gestione dell'appalto e ogni altro costo non espressamente imputato a carico dell'Ente.

**20.** I costi delle prestazioni e dei servizi offerti dal gestore ed, in particolare, quelli relativi all'attività ricettiva da svolgersi in conformità ai criteri-e parametri previsti dalla normativa di settore per le strutture ricettive alberghiere ed extra – alberghiere.

**21.** Per la determinazione della tariffazione e dei costi dei servizi per l'utilizzo degli edifici, degli immobili, degli spazi da adibire a parcheggi e spazi per il ristoro all'aperto, offerti dal gestore a terzi (privati, Enti, Pro-Loco, associazioni richiedenti), il concessionario si impegna a proporre all'Ente concedente un piano di tariffazione, da approvare con atto di Giunta Comunale.

## **Art.6**

### **ONERI DELL'ENTE CONCEDENTE**

L'Ente concedente si obbliga a consegnare al gestore i beni immobili, le cose mobili, gli impianti sportivi e le strutture facenti parte dei n.2 (due) Parchi nelle condizioni visionate e accettate dal gestore in sede di offerta di gara, secondo apposito verbale di consegna da redigersi in

contraddittorio tra le parti al momento dell' assunzione della gestione, dopo la stipulazione del contratto di affidamento in forma pubblico – amministrativa.

Sono, altresì, a carico esclusivo dell'Ente:

A) la manutenzione straordinaria degli immobili adibiti ai n.2 (due) Parchi e strutture annesse con relative aree esterne, delle attrezzature e delle altre strutture oggetto dell'appalto in applicazione del precedente art. 5 commi 9. e 10. ;

B) il versamento delle imposte, qualora dovute, per gli immobili e strutture annesse quale Ente proprietario.

#### **Art.7**

### **PERSONALE IMPIEGATO**

In riferimento al personale impiegato, il gestore si obbliga:

- a) ad adibire ai servizi di cui al presente capitolato il personale indicato nel piano tecnico di gestione e nel programma annuale di gestione; nel corso della gestione saranno predisposte indagini dal personale preposto a tale attività, per la verifica dell'attuazione del comma in esame;
- b) ad organizzare corsi specifici per la qualificazione del personale, secondo le necessità, se non esistono maestranze qualificate per le attività e i servizi che si svolgono nei PARCHI e strutture annesse;
- c) ad adibire al front-office personale qualificato con conoscenza di almeno una lingua straniera comunitaria, debitamente documentata con titoli specifici rilasciati da enti pubblici o altri Istituti scolastici / Associazioni /Enti Culturali autorizzati e legalmente riconosciuti sul territorio nazionale;
- d) a comunicare, altresì, all'Ente concedente eventuali sostituzioni di personale, garantendo che i sostituti siano in possesso dei medesimi requisiti professionali posseduti dal personale sostituito.

#### **Art.8**

### **RISERVE SULL'UTILIZZO DI STRUTTURE**

Il gestore è tenuto a garantire all'Ente concedente una riserva di utilizzo delle strutture Punto di Ristoro, Ex Cava Contestabile ed impianti sportivi per lo svolgimento di almeno n. 4 attività annuali promosse dall'Ente stesso. L'Ente potrà esercitare tale diritto previo avviso di almeno gg. 30 e comunque concordando le date nei periodi maggio - settembre, con esclusione delle festività pasquali e natalizie.

Il gestore è altresì tenuto a consentire l'esposizione e la vendita di prodotti tipici locali ed a tal uopo a riservare spazi all'interno del Parco del Grassano ad operatori economici locali che intendano svolgere tale attività. La concessione di tali spazi dovrà essere preventivamente concordata ed autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

## **PARTE III - OBBLIGHI CONTRATTUALI**

#### **Art. 9**

### **DURATA E FORMA DEL CONTRATTO**

La durata del contratto è stabilita in anni 12 (dodici), decorrenti dalla data della stipula e non è rinnovabile salvo disdetta con notificazione entro i termini di legge a norma del Codice Civile.

Al termine del contratto, sarà redatto apposito verbale, in contraddittorio con il gestore, in cui si darà atto dello stato degli immobili e delle attrezzature riconsegnate all'Ente.

**Art. 10**  
**IMPORTO DELL'APPALTO**

Il canone annuo dell' appalto dodecennale (come da tabelle fissate dall'Agenzia del Territorio di Benevento) posto a base di gara e soggetto ad offerte in aumento è fissato in euro € 53.500,00 (Euro Cinquantatremilacinquecento/00).

Tale canone sarà soggetto ad incremento annuale mediante l'utilizzo dell'indice FOI pubblicato mensilmente dall'ISTAT.

**Art. 11**  
**MODIFICHE E MIGLIORIE**

Sono consentite modifiche e migliorie dei beni immobili e delle attrezzature concesse in uso, esclusivamente previa autorizzazione con atti formali dell'Ente, salvo i casi in cui le medesime modifiche/migliorie rientrino nelle attività di manutenzione ordinaria con oneri a carico del gestore, con esclusione assoluta di riconoscimento e compensazione di somme per le spese sostenute.

**Art. 12**  
**PAGAMENTO DEL CANONE**

Il versamento del canone, nell'importo offerto ed accettato in sede di gara per l'aggiudicazione dell'appalto, sarà effettuato con due rate semestrali da pagarsi entro il 30 giugno e 31 dicembre di ogni anno solare. A garanzia dell'adempimento, il gestore dovrà prestare fidejussoria bancaria o assicurativa per un importo pari ai 3/5 dell'importo contrattuale della durata di anni 12.

**Art. 13**  
**DANNI A PERSONE O COSE**

Il Comune concedente è sollevato da ogni responsabilità civile e penale per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale della ditta aggiudicataria durante l'esecuzione dell'incarico di cui al presente capitolato.

Il gestore si impegna, altresì, a tenere indenne il Comune da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata da soggetti terzi, in relazione alla conduzione dell'attività e all'esecuzione dei servizi di cui al presente capitolato con polizza di assicurazione R.C.T. per rischi derivanti dalla conduzione dell'attività e dallo svolgimento dei servizi oggetto dell'affidamento, valida per tutta la durata dell'appalto, il cui massimale dovrà essere di almeno euro 2.000.000,00 (Euro Duemilioni/00).

L'aggiudicatario si obbliga a stipulare, prima della sottoscrizione del contratto di appalto altresì polizza assicurativa a copertura di eventuali danni a carico dei beni oggetto dell'affidamento (per incendio, danneggiamento, furto, vandalismo, ecc.), il cui massimale dovrà essere di euro 1.000.000,00 in relazione al valore complessivo dei suddetti beni.

**ART.14**  
**CONDIZIONI PER PARTECIPAZIONE ALLA GARA DI APPALTO**

Il gestore per poter partecipare alla gara di appalto deve dimostrare:

1) di avere solidità economica, disponibilità e capacità finanziaria di almeno euro 400.000,00 a mezzo di idonea certificazione bancaria;

2) di avere esperienza nella gestione del settore parchi naturalistici o, in subordine, nella gestione di attività /strutture ricettive alberghiere o extra -alberghiere e di ristorazione, svolta per almeno n. 10 anni;

4) di non avere mai avuto, né di avere in corso, giudizi o contenziosi con il Comune di alcun genere natura civile, penale, tributaria, amministrativa.

### **Art.15 VIGILANZA**

Il Comune si riserva la facoltà di verificare il rispetto e la rigorosa osservanza delle prescrizioni del presente capitolato, della corrispondenza dei tempi di esecuzione dichiarati per la realizzazione del progetto migliorativo presentato e nel programma annuale di gestione, nonché nella relazione annuale consuntiva delle attività svolte.

### **Art. 16 PENALITA'**

Sarà applicata una penale pari a euro 200,00 (Euro duecento/00) per ogni giorno naturale e consecutivo di mancato espletamento o di interruzione dei servizi / attività di cui al presente capitolato, per qualsiasi causa imputabile al gestore.

Laddove i servizi / attività siano espletati in modo non conforme alle condizioni contrattuali del presente capitolato o del programma annuale di gestione, per qualsiasi causa imputabile al gestore, sarà applicata una penale pari a euro 150,00 (Euro centocinquanta/00) per ogni giorno naturale e consecutivo.

### **Art. 17 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Ove si verificano gravi inadempienze dell'impresa nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali, previa apposita contestazione scritta in contraddittorio non ritenuta giustificata a giudizio dell'Ente, ovvero nel caso di ritardo nel pagamento del canone superiore a gg. 30 dalla scadenza convenuta, previa formale notifica a mezzo raccomandata A/R., sarà adottata la risoluzione anticipata del contratto e sarà incamerata a titolo di penale, la cauzione di cui all'art. 12, salvo il risarcimento degli ulteriori danni a norma dell' art. 2043 del c.c.

E' causa di risoluzione di contratto anche il mancato rispetto delle clausole di cui all'art. 7 del presente capitolato riguardante l'assunzione del personale, fatti salvi i casi di giustificati impedimenti dovuti alle norme sul collocamento e avvio al lavoro.

E', inoltre, motivo di revoca della concessione una gestione rinunciataria e poco attiva dell' appalto, per mancata realizzazione entro i termini stabiliti e convenuti con l'Ente delle strutture e dell'attivazione delle stesse , comunque nel termine massimo di anni n. 2 dalla stipula del contratto, previa apposita contestazione formale, non ritenuta giustificata a giudizio dell'Ente.

### **Art. 18 CONOSCENZA DELLE CONDIZIONI**

La sola partecipazione alla gara comporta per il concorrente la perfetta e completa conoscenza di tutte le condizioni e prescrizioni fissate per la gestione dei PARCHI secondo le esigenze dell'Ente articolate nei complessivi articoli di cui consta il presente capitolato.

In ogni caso il concorrente è tenuto a rendere separata e specifica dichiarazione:

- a) di conoscere le condizioni tutte del presente capitolato, le condizioni e l'ubicazione degli impianti e delle strutture, gli elementi e le circostanze tutte, particolari e generali, che hanno determinato l'entità del canone base dell'appalto;
- b) che il Concessionario non potrà pretendere, dopo l'affidamento, il riconoscimento di clausole migliorative, sia rispetto all'entità del canone sia in qualsiasi altra forma, per migliorie apportate nel corso della gestione alle strutture, essendo qualsiasi miglioramento oggetto degli obblighi contrattuali del gestore. Al Concessionario, inoltre, non potrà essere riconosciuto, a fine gestione, alcun indennizzo per l'avviamento commerciale, anche se motivato da effettivi miglioramenti;
- c) che la sola partecipazione costituisce dichiarazione del possesso dei mezzi e delle risorse necessarie all'esecuzione dei patti contrattuali nella loro totalità;
- d) che tutti i concorrenti alla gara dovranno eseguire i sopralluoghi necessari alla formulazione di una corretta e remunerativa offerta.

#### **Art. 19**

### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

Lo scopo dell'Amministrazione è di favorire ogni iniziativa ed inventiva del Concessionario, la sua azione sarà più diretta a stimolare che a frenarne ogni idea operosa tendente a valorizzare i parchi. Per questo motivo il Concessionario non dovrà limitarsi a utilizzare solo a titolo di godimento i beni e le strutture esistenti, ma a migliorarli e a valorizzarli.

E' opportuno valutare tutte le possibili ipotesi di modifica dell'assetto delle strutture, anche in relazione agli interventi ipotizzati dall'Ente. Particolare attenzione potrebbe essere prestata alla ipotesi di prevedere un confronto almeno biennale, tra i rappresentanti dell'Ente ed i responsabili della Gestione, per concordare eventuali integrazioni, iniziative, percorsi di collaborazione, finalizzati al potenziamento ed al miglioramento complessivo dei servizi assicurati nella gestione di Parchi, anche in funzione della valorizzazione del territorio comunale.

#### **Art. 20**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

Il concessionario, oltre a tutte le prescrizioni ed oneri stabiliti nel presente Capitolato, dovrà:

- a) sostenere tutte le spese inerenti alla stipula del contratto di gestione e conseguente registrazione; diritti di segreteria, bolli, oltre a quelle sostenute dall'Ente per l'attuazione della gara (pubblicità bando, bolli ecc.);
- b) assumersi ogni responsabilità, sollevando espressamente il Comune ed i suoi funzionari da qualsiasi danno derivante da inadempienze di ogni genere;
- c) rispettare le condizioni di sicurezza e prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro ai sensi delle normative vigenti in materia D. Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.;
- d) obbligarsi ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo Nazionale di lavoro e negli accordi integrativi dello stesso, per il personale dipendente e per gli operai, per il tempo e nella località in cui si svolgono i lavori e l'appalto;
- e) accettare che il Comune, come Ente proprietario dei parchi, con l'affidamento dell'appalto, declini ogni responsabilità e qualsiasi trasgressione a norme di diritto amministrativo, civile e penale che sono ad esclusivo carico del concessionario.

#### **Art. 21**

### **DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Per qualsiasi controversia tra le parti derivante dall'esecuzione del contratto sarà competente il Tribunale di Benevento.

**Art.22**  
**RINVIO**

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente capitolato si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia e al codice civile.

Il Responsabile del Procedimento  
Settore Lavori Pubblici e Patrimonio  
F.to Geom. Alberto Riccio