



COMUNE DI SONA
PROVINCIA DI VERONA

**ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI UN'AREA INDIVIDUATA NEL CATASTO
DEL COMUNE DI SONA AL FOGLIO 15, MAPPALI 512, 126,
DA DESTINARSI A PARCHEGGIO PRIVATO**

OGGETTO:

CAPITOLATO D'ONERI

**TAVOLA:
E.02**

AGG:

**DATA:
20.02.2015**

Istruttore Direttivo Tecnico
Settore LL.PP. - Urbanistica
Arch. Fabio Dal Barco

Il Responsabile Settore
LL.PP. Urbanistica
Arch. Massimo Vincenzi

Settore Lavori Pubblici –Urbanistica
Piazza Roma, 1 – 37060 (Vr)

Tel. 045.6091250
PEC: sona.vr@cert.ip-veneto.net
e-mail: f.dalbarco@comune.sona.vr.it

**Assegnazione in concessione di un'area individuata nel Catasto del Comune di Sona
al Fg. 15, mapp.li 512, 126 da destinarsi a parcheggio privato.**

Firma per accettazione_____

CAPITOLATO
D'ONERI

Pag. **1**

**ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI UN'AREA INDIVIDUATA NEL CATASTO DEL
COMUNE DI SONA AL FOGLIO 15, MAP.LI 512, 126 DA DESTINARSI A
PARCHEGGIO PRIVATO.**

CAPITOLATO D'ONERI

Art. 1 - Disposizioni generali

L'Amministrazione comunale di Sona intende assegnare in concessione un'area di proprietà comunale: il rapporto tra Comune di Sona e soggetto assegnatario ha carattere di concessione amministrativa ed è regolato dalle norme e dai principi del diritto pubblico concernenti le concessioni, oltre alle prescrizioni contenute nel presente capitolato.

Art. 2 – Individuazione e Destinazione dell'area

L'area, sita sul territorio comunale, è individuata catastalmente al fg.15, mapp.li 512, 126, in via dell'Industria angolo via Toscana ed ha una superficie complessiva di circa 10.609 mq..

Tale area dovrà essere destinata esclusivamente ad attività di parcheggio privato.

Art. 3 - Durata della concessione e importo canone

La concessione ha durata **10 (dieci)** anni a decorrere dalla effettiva e formale presa in consegna dell'area, con possibilità di rinnovo espresso; l'importo a base della gara è fissato in annui **€ 10.000,00 (euro diecimila/00)**, corrispondente all'importo del canone annuo di concessione, tale importo rappresenta la base di gara per le offerte in aumento.

Art. 4 - Scadenza della concessione

Il concessionario deve restituire l'area in buono stato di conservazione generale alla scadenza dei 10 anni di concessione, quando ritornerà in possesso del Comune, compresa ogni eventuale modifica strutturale, senza per questo vantare alcun rimborso o compenso a qualsiasi titolo.

Art. 5 – Oneri a carico concessionario

Il soggetto aggiudicatario deve, pena la rescissione del contratto:

- realizzare entro 365 giorni dalla formale presa in consegna dell'area le opere individuate negli allegati:
 - Calcolo sommario di spesa;
 - Planimetria
- attivare l'esercizio entro 365 giorni.

In particolare il soggetto aggiudicatario si impegna a realizzare le seguenti opere:

Assegnazione in concessione di un'area individuata nel Catasto del Comune di Sona al Fg. 15, mapp.li 512, 126 da destinarsi a parcheggio privato. Firma per accettazione_____	CAPITOLATO D'ONERI	Pag. 2
---	-----------------------	---------------

**ALIENAZIONE DI UN'AREA INDIVIDUATA NEL CATASTO DEL
COMUNE DI SONA AL FOGLIO 15, MAPP.LI 512, 126
CALCOLO SOMMARIO DI SPESA**

N	DESCRIZIONE LAVORI	IMPORTO €
1	Rimozione recinzione metallica plastificata e paletti a T. Compreso nel prezzo lo smaltimento e tutte le opere necessarie allo smaltimento. Circa 460,00 ml.	€ 3.220,00
2	Realizzazione muretto di recinzione prefabbricato sp. 20 cm. H. variabile (circa 30/50 cm.) lato Ovest. Circa 75,00 ml. Comprese tutte le opere necessarie all'installazione ed esecuzione	€ 6.750,00
3	Realizzazione di recinzione in pannelli prefabbricati zincati tipo "Orsogrill" o similari, h. 2,00 ml. completa di piantoni e tutto il necessario per la corretta installazione. Circa 278,00 ml.	€ 21.684,00
4	Realizzazione di nuova recinzione in rete metallica plastificata compresi paletti a T, h. 2,00 ml. , tiranti e fili tensori, completa di tutte le opere necessarie per la corretta installazione. Circa 200,00 ml.	€ 4.400,00
5	Fresatura meccanica di conglomerati bituminosi per riduzione quota del piano viabile, eseguita con l'impiego di idonei macchinari semoventi, compreso il carico e trasporto a discarica del materiale di risulta, con l'esclusione degli oneri per lo smaltimento dei rifiuti, l'impiego di apparecchi di aspirazione annaffiatori - nebulizzatori e la salvaguardia di chiusini e caditoie. per fresature eseguite fino alla profondità di cm 5. Area ad Ovest, in ragione del 30% della superficie di circa 5,000,00 mq.	€ 4.575,00
6	Opere di scavo di sbancamento per rimozione terreno ammalorato in ragione del 30% della superficie. Tutto compreso - trasporto, smaltimento ecc. per uno spessore medio di 20 cm. Area ad Ovest per circa 5000 mq.	€ 10.650,00
7	Formazione di rilevato nelle parti dove necessita per livellazione pendenze e sistemazione terreno in ragione del 30% della superficie di 5000 mq. Per uno spessore medio di 20 cm. Area ad Ovest per circa 5000 mq.	€ 6.210,00
8	Sistemazione piazzale mediante realizzazione di asfalto binder chiuso. Area ad Ovest per circa 5000 mq.	€ 40.000,00
9	Opere di sistemazione delle acque meteoriche consistenti nel rifacimento parziale di eventuali tubazioni, sostituzione caditoie, pulizia dei pozzi perdenti, comprese tutte le opere di scavo, reinterro, rinfianco ecc.	€ 10.000,00
10	Fornitura, posa ed installazione di sbarre (barriere) con accesso riservato alle aree di parcheggio, comprese tutte le opere necessarie all'installazione (allacciamenti vari). N° 4	€ 28.000,00
11	Realizzazione aiuole mediante: installazione di cordoli come indicato nell'elaborato grafico, scavo a sezione obbligata, stesa di terreno vegetale, semina tappeto erboso, piantumazione di alberature alto fusto varie essenze come indicato nell'elaborato grafico, realizzazione di nuova siepe come individuato nell'elaborato grafico, realizzazione impianto di irrigazione a goccia, centralina, realizzazione pozzetti ecc.. Compreso tutte le opere necessarie per l'esecuzione dell'opera finita a perfetta regola d'arte. A corpo	€ 12.000,00
12	Realizzazione di allacciamenti elettrici e fognari per area parcheggio, comprese tutte le opere di scavo, reinterro, rinfianco, posa tubazioni, pozzetti, ripristino asfalto e tutto il necessario per l'opera finita a perfetta regola d'arte. A corpo	€ 6.000,00

13	Opere necessarie all'integrazione luminosa dei piazzali consistenti nella fornitura e posa di nuovi punti luce costituiti da allacciamento, tubazioni, posa di pali, armature e lampade. La voce comprende anche l'esecuzione dell'impianto di videosorveglianza mediante l'installazione di videocamere. Tutto compreso a perfetta regola d'arte	€ 20.000,00
14	Fornitura e posa di prefabbricato avente opportune dimensioni per la realizzazione di antibagno con n. 2 bagni, antibagno con n. 2 due vani docce, locale di riposo, distribuzione bevande e tettoia. Compresi tutti gli allacciamenti necessari. A Corpo	€ 50.000,00
15	Realizzazione di area per la raccolta dei rifiuti differenziata composta da recinzione h. 2.00 mt, cancelletto, piantumazione di piante intorno e tutto il necessario per la perfetta regola d'arte.	€ 3.000,00
16	Realizzazione di tutta la necessaria segnaletica verticale ed orizzontale. (striscie parcheggio, corsie, cartelli stradali ecc.). A corpo	€ 5.000,00
17	Realizzazione di eventuali opere di sistemazione, completamento difficilmente quantificabili a misura. A corpo	€ 3.511,00
18	Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta: A corpo	€ 5.000,00
Sommano:		€ 240.000,00

Essendo l'area oggetto della presente concessione un'area pubblica, l'affidamento e l'esecuzione delle opere dovranno essere effettuate in ottemperanza al Codice dei Contratti D. Lgs. 163/2006 e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 207/2010.

Il soggetto concessionario si impegna a realizzare a sue spese il progetto ed a consegnarlo all'Ente per il controllo e validazione da parte del Responsabile del Procedimento.

Tutte le successive fasi di affidamento e realizzazione delle opere dovranno avvenire sotto il controllo del Responsabile del Procedimento, previo esperimento di una procedura negoziata ai sensi dei commi 7 ed 8, dell'art. 122 del D.Lds. 163/2006.

Art. 6 - Obblighi del concessionario

Il Concessionario si impegna a provvedere in tutto e per tutto alla conduzione del parcheggio privato garantendo quanto necessario per il regolare funzionamento dello stesso, al fine di assicurare agli utenti gli opportuni livelli di confort, di igiene, sicurezza e decoro. Deve inoltre tenere il parcheggio privato in perfetta efficienza anche sotto il profilo igienico-sanitario, rispettando scrupolosamente le normative vigenti.

Il Concessionario deve garantire ed assicurare, con proprio personale, la piena funzionalità del parcheggio privato provvedendo alla manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso e delle relative pertinenze, nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza (prevenzione infortuni, vigilanza antincendio, ordine pubblico etc.) anche nei periodi di chiusura richiesti e/o concessi dall'Ente proprietario.

Il soggetto aggiudicatario ha l'obbligo di tenere l'immobile ed i relativi arredi ed impianti in buono stato di manutenzione, accollandosi gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

In particolare il Concessionario ha l'obbligo di:

- provvedere a proprie spese alla realizzazione e gestione della struttura ed alle relative utenze;
- possedere e/o ottenere le necessarie autorizzazioni;
- garantire la custodia, gestione e pulizia dell'area affidata in concessione;
- garantire l'apertura e la chiusura dei servizi igienici, delle docce e locali vari connessi al parcheggio privato nei giorni di apertura del parcheggio stesso;

<p>Assegnazione in concessione di un'area individuata nel Catasto del Comune di Sona al Fg. 15, mapp.li 512, 126 da destinarsi a parcheggio privato.</p> <p>Firma per accettazione _____</p>	<p>CAPITOLATO D'ONERI</p>	<p>Pag. 4</p>
---	-------------------------------	----------------------

- acquistare materiali e prodotti necessari all'effettuazione delle pulizie e delle disinfezioni sia degli impianti d'acqua che dell'intera area di pertinenza;
- accollarsi gli oneri relativi alle utenze di approvvigionamento idrico ed energetico, comprensivi di ogni tipo di utenza, di smaltimento delle acque e dei rifiuti solidi urbani con l'intestazione diretta di tutti i singoli contatori;

Art. 7 - Titolarità dell'impianto - Responsabilità - Garanzie - Assicurazioni

Il concessionario è titolare del parcheggio privato per il periodo di durata della Concessione ed è tenuto ad osservare tutte le norme vigenti in materia.

Il concessionario assume la più ampia responsabilità dell'area concessa nonché di tutti i beni mobili relativi ed è direttamente responsabile verso il concedente e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa da incendio, perdite d'acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa concessa. E' prevista a carico del concessionario la stipula di una polizza assicurativa di responsabilità civile per danni arrecati al committente o a terzi nello svolgimento dell'attività per un massimale non inferiore ad € 5.000.000,00.

In sede di gara il concorrente deve presentare una cauzione provvisoria di € 1.000,00 a garanzia dell'offerta presentata. Il concessionario prima della sottoscrizione del contratto di concessione, deve provvedere a stipulare idonea copertura assicurativa, per quanto concerne la responsabilità civile verso terzi e dipendenti (RCT/RCO) con massimale unico non inferiore ad €. 5.000.000,00 per la garanzia RCT ed € 5.000.000,00 per la garanzia RCO.

Al momento della stipula del contratto il concessionario deve prestare la cauzione definitiva mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria pari a € 10.000,00 per l'intera durata del contratto.

La cauzione definitiva viene restituita solo a concessione scaduta e dopo il saldo di ogni debito residuo e risolta ogni eventuale controversia.

Le cauzioni sono presentate sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa, o rilasciate da intermediari finanziari, iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 01.09.1993, n. 385 e successive modificazioni, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie ed autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Le garanzie devono:

- contenere espressamente i dati identificativi dell'appalto (stazione appaltante, oggetto, valore dell'appalto);
- prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, 2° comma del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta del Comune;
- avere validità per almeno 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- contenere la dichiarazione di impegno a rilasciare la garanzia fideiussoria (cauzione definitiva) per l'esecuzione del contratto, qualora il concorrente risultasse aggiudicatario dell'appalto.

In caso di Consorzi di cui all'art. 34, c. 1 lett. b) e c) D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. la cauzione provvisoria deve essere presentata dal Consorzio stesso.

In caso di raggruppamenti temporanei o Consorzi ordinari di concorrenti già costituiti (art. 34 c. 1 lett. d), e) del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i) la cauzione provvisoria deve essere presentata, su mandato irrevocabile delle altre imprese riunite o consorziate, dall'impresa mandataria o capogruppo, in nome e per conto di tutti i concorrenti.

In caso di raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari, non ancora formalmente costituiti con atto notarile, è indispensabile pena l'esclusione che la garanzia sia intestata a nome di ciascuna delle imprese componenti il costituendo raggruppamento o consorzio ordinario.

L'importo delle garanzie provvisoria e definitiva è ridotto del cinquanta per cento per gli operatori economici ai quali venga rilasciata, da organismi accreditati, ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, la

certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000. Per fruire di tale beneficio l'operatore economico segnala, in sede di offerta, il possesso del requisito e lo documenta nei modi prescritti dalle norme vigenti.

Il Concessionario deve inoltre stipulare apposita polizza incendio rischio locativo a garanzia dell'immobile e dei beni dati in uso.

Art. 8 - Interventi sulle strutture

Il concessionario è obbligato ad effettuare a proprie spese tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria aventi come finalità sia la conservazione del patrimonio esistente, sia di tutte le nuove opere da realizzare previste nel presente bando, per l'intera durata della concessione.

Art. 9 - Modifiche e migliorie

Il concessionario, una volta completate le opere definite nel progetto approvato, non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione alle aree concesse ed agli impianti esistenti ed inoltre modifica della destinazione d'uso, senza il preventivo consenso scritto del concedente.

Ove nel corso della Concessione si rendesse necessario realizzare opere che possano modificare e/o trasformare la struttura, le installazioni, gli impianti, gli accessori e le pertinenze, oppure interventi di qualsiasi natura anche mobili o amovibili per migliorare la fruibilità del parcheggio, questi devono essere preventivamente concordati per iscritto con l'Amministrazione comunale che, valutata l'opportunità dell'operazione, rilascia formale autorizzazione.

La spesa per tali interventi è a totale carico del concessionario.

Al termine della concessione le strutture sono acquisite dal Comune senza che il concessionario possa pretendere rimborsi, indennizzi o comunque vantaggi di alcun genere.

Il Concessionario ha l'obbligo di curare il ripristino di tutte le strutture eventualmente danneggiate a causa della rimozione delle opere asportate. Tale ripristino deve essere verificato ed accettato dal Comune.

Art. 10 - Personale addetto ai servizi

Nella gestione del parcheggio il concessionario può utilizzare proprio personale o personale esterno. Il concessionario deve altresì garantire che l'eventuale personale esterno utilizzato abbia tutte le assicurazioni previste dalle vigenti disposizioni di legge, così da sollevare il Comune dalla responsabilità sia nei confronti degli interessati che di soggetti terzi. Il concessionario deve indicare al Comune il nominativo del responsabile della gestione e del coordinamento del parcheggio.

Art. 11 - Custodia del parcheggio

Il concessionario si impegna a garantire il servizio di custodia del parcheggio e dell'area di pertinenza al fine di scongiurare eventuali atti vandalici e quant'altro per l'intero durata della concessione, esonerando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità.

Gli addetti al servizio dovranno assicurare un comportamento improntato alla massima cortesia, correttezza e collaborazione con gli utenti nonché alla massima cooperazione con l'Amministrazione comunale nell'interesse del servizio.

Art. 12 - Disposizioni particolari

Il concessionario deve comunicare al Comune le variazioni nella composizione degli organi che hanno la rappresentanza della società e la sostituzione del responsabile incaricato della gestione.

E' fatto divieto al concessionario di fissare la propria sede legale presso il parcheggio oggetto del presente capitolato.

Art. 13 - Risoluzione

La risoluzione del presente contratto può essere promossa dalla parte che ne ha interesse, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, nei casi di:

- variazione della destinazione d'uso dell'immobile;
- concessione a terzi dell'immobile, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte;
- perdita dei requisiti previsti per la concessione del servizio;
- grave inadempimento contrattuale del concessionario;
- cessazione dell'attività oggetto della concessione per impossibilità sopravvenuta;
- superamento dell'applicazione di tre penalità;
- in caso di frode, di grave negligenza e di mancata reintegrazione del deposito cauzionale;
- subconcessione di servizi non autorizzati.

Art. 14 - Effetti della risoluzione

In caso di risoluzione anticipata del contratto:

- il concessionario ha l'obbligo di riconsegnare il bene concesso come risultante dall'ultimo verbale di consistenza, salvo il normale stato di usura, entro dieci giorni dalla data di comunicazione del suddetto provvedimento. Qualora il parcheggio comprese tutte le installazioni contenute non siano riconsegnati entro il termine indicato, il concessionario dovrà corrispondere al Comune, oltre al canone, una somma di € 250,00 per ogni giorno di ritardo, fatto salvo il maggior danno;
- nel caso in cui il concessionario abbia già provveduto all'intervento di valorizzazione del parcheggio di cui al precedente art. 5, tutti i beni, arredi, attrezzature ed eventuali lavori relativi all'intervento saranno comunque acquisiti al patrimonio comunale, riconoscendo il Comune al concessionario uscente un indennizzo pari al valore di acquisto dell'investimento di valorizzazione al netto degli ammortamenti eseguiti, fatto salvo il risarcimento del danno all'Amministrazione comunale di cui al penultimo comma del precedente art. 12.

Con la risoluzione del contratto sorge per l'Amministrazione, oltre al risarcimento del danno, il diritto di concedere a terzi la gestione del parcheggio in danno al concessionario inadempiente.

Art. 15 - Recesso

E' facoltà del Comune recedere dalla concessione del servizio o da parte di esso.

L'Amministrazione può richiedere il recesso:

- in qualunque momento dell'esecuzione avvalendosi della facoltà consentita dall'art. 1671 del codice civile, tenuto conto di quanto nello stesso previsto;
- per motivi di pubblico interesse in relazione alla tipologia del servizio svolto.

Il concessionario potrà recedere dal contratto per giusta causa. Il recesso dovrà comunque essere esercitato in modo da evitare ogni pregiudizio all'Amministrazione comunale e comunque con un preavviso minimo di 30 (trenta) giorni, per gli altri casi di recesso si rinvia all'art. 1373 c.c.

Art. 16 - Inadempienze e penalità

In caso di inadempienze degli obblighi contrattualmente assunti, il Comune contesta a mezzo di raccomandata A/R o sistemi equivalenti l'infrazione o omissione del concessionario che deve avviare al disservizio entro un termine congruo che non può essere superiore ai 30 giorni dalla ricezione della raccomandata A/R o equivalente.

Per ogni infrazione od omissione non oviata entro i termini di cui sopra il concessionario è passibile di penalità pecuniaria da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 2.000,00 da comminarsi in proporzione alla rilevanza del disservizio o inconveniente riscontrato. Detta penalità può essere corrisposta direttamente dal Concessionario entro 30 giorni dalla comminazione della penalità o riscossa dal Comune mediante escussione diretta della cauzione costituita, che il concessionario ha l'obbligo di reintegrare per l'intero ammontare entro il termine di quindici giorni. Dopo tre formali e motivate contestazioni scritte trasmesse a mezzo raccomandata A/R o sistemi equivalenti l'Amministrazione comunale può recedere dal contratto e dichiararlo risolto, non appena individuato altro contraente. Il tal caso l'Amministrazione comunale ha diritto al risarcimento del danno derivante dall'inadempimento dell'obbligazione contrattuale. A tal fine il Comune ha diritto di rivalersi anche mediante escussione diretta della cauzione prestata.

Art. 17 - Ispezione delle aree

Il Comune potrà in qualunque momento procedere all'ispezione delle aree concesse, senza preavviso al concessionario.

Art. 18 - Riconsegna delle aree

Il concessionario deve impegnarsi a riconsegnare le aree concesse in buono stato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 19 - Spese contrattuali e di registrazione

Sono a carico del concessionario.

Art. 20 - Normativa di riferimento

D. Lgs. 12.04.2006, n. 163, D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Art. 21 - Disposizioni finali

Per tutte le controversie relative all'esecuzione contrattuale è competente il foro di Verona. Le spese inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto sono a carico del concessionario.

Le spese e le tasse anche per rifiuti solidi urbani inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Concessionario. Per quanto non previsto nel presente capitolato si fa riferimento alle vigenti norme legislative e regolamentari ed ai vigenti Regolamenti comunali.

Art. 22 – Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento di affidamento della concessione dell'area è l'Arch. Massimo Vincenzi, Tel. 045.6091224 e.mail: m.vincenzi@comune.sona.vr.it.

<p>Assegnazione in concessione di un'area individuata nel Catasto del Comune di Sona al Fg. 15, mapp.li 512, 126 da destinarsi a parcheggio privato.</p> <p>Firma per accettazione _____</p>	CAPITOLATO D'ONERI	Pag. 8
---	-----------------------	---------------