

COMUNE DI ARICCIA

Provincia di Roma

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE A PRIVATI DI AREE DI PROPRIETA' COMUNALE, DI VERDE PUBBLICO NON ATTREZZATE, PER SERVIZI DI PUBBLICA UTILITA'.

(Approvato con atto del Consiglio Comunale n. 68 del 16/12/2003)

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Ariccia intende migliorare la qualità urbana e dotare i quartieri di nuovi centri attrezzati, quali nuovi punti di aggregazione sociale e culturale, a tale fine ritiene opportuno avvalersi del contributo di soggetti privati per la realizzazione e gestione del programma che punta, anche, alla creazione di nuovi posti di lavoro.

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

L'A.C. concede a soggetti privati la facoltà di presentare progetti-proposte per la sistemazione e gestione del verde pubblico attrezzato su aree di proprietà comunale, con possibilità di gestione privata, mediante la realizzazione di un complesso articolato di servizi ed attrezzature a carattere ricreativo, culturale, commerciale e di servizio meglio individuato nei successivi articoli.

ART. 2

AREE OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Le aree oggetto della concessione sono aree di proprietà del Comune di Ariccia, attualmente non attrezzate o con un grado insufficiente di attrezzature e servizi, classificate come "G4" nel vigente P.R.G.

L'elenco di tali aree, con relativa documentazione planimetrica e l'indicazione orientativa della superficie totale di concessione, è allegato al presente regolamento e ne costituisce parte

integrante. Le modalità di redazione delle proposte-progetto sono specificate nei successivi articoli.

ART. 3

MODALITA' DI CONCESSIONE D D'USO DELLE AREE

I soggetti concessionari saranno selezionati mediante bando pubblico. La partecipazione è riservata ai residenti e non potranno partecipare al bando ditte già titolari di attività commerciali. In caso di società e associazioni, la maggioranza dei soci deve essere residente nel Comune. A parità di punteggio hanno rilevanza:

- 1) società costituite ai sensi della normativa sull'imprenditorialità giovanile;
- 2) associazioni aventi finalità sociali, culturali o sportive;
- 3) cooperative di lavoro;
- 4) cooperative sociali.

A concessione avvenuta non è consentita la costituzione, pena revoca della concessione stessa, di società di capitale, all'infuori di quella di cui al punto n. 1, né di persone che non abbiano i requisiti di cui sopra.

Le modalità di realizzazione, di gestione e d'uso delle singole aree nonché di pagamento del canone saranno disciplinate da apposita convenzione.

ART. 4

ATTREZZATURE E SERVIZI CONSENTITI

Le attrezzature ed i servizi che possono essere realizzati sulle aree concesse dal Comune sono:

- a) Punto ristoro- Esercizi somministrazione alimenti e bevande;
- b) Punti vendita - Prodotti tipici (Dop, IGP, STG, vini DOC, DOCG, IGT) e prodotti tradizionali D.L. 173/98, D.M- 350/99;
- c) Servizi igienici per il pubblico;
- d) Internet Point e sale lettura;
- e) Punto informazione turistica e vendita souvenir.

Resta inteso, comunque, che le autorizzazioni rilasciate non possono essere trasferite in

altro luogo. Il trasferimento a terzi è subordinato al preventivo assenso del Comune. L'esercizio dell'attività commerciale resta comunque subordinato al possesso dei requisiti sia soggettivi che oggettivi prescritti dalla vigente normativa in materia. Le eventuali autorizzazioni ex L. 287/91 saranno rilasciate con specifica ordinanza del Sindaco, con modifica dei parametri numerici.

ART. 5

SISTEMAZIONE A VERDE

Lo spazio sistemato a verde utile, libero e fruibile dalla collettività, per tutte le aree non potrà essere inferiore al 50% della superficie concessa. Saranno comunque preferite le soluzioni che presentano una integrazione completa tra le aree sistemate a giardino e la distribuzione delle attrezzature specifiche.

Il parco giochi deve essere ubicato nell'ambito del verde di fruizione libera.

La sistemazione a verde deve prevedere:

- 1) la conservazione e valorizzazione delle preesistenze di vegetazione naturalistiche di rilevanza ambientale;
- 2) la realizzazione dei necessari servizi a rete (rete di innaffiamento, ecc.);
- 3) la messa a dimora di nuova vegetazione nel rispetto del piano paesistico regionale (alberature, cespugli, fioriture stagionali);
- 4) la realizzazione di percorsi pedonali ed eventuali ciclabili;
- 5) l'inserimento di elementi di arredo come per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartelli segnaletici, parchi giochi naturalistici, fontanelle, lampioni, etc.;
- 6) realizzazione aree attrezzate per pic-nic.

Qualora il proponente vorrà prevedere la recinzione, questa dovrà essere estesa a tutta l'area di concessione compatibile con la normativa del progetto paesistico.

Non è consentita la separazione tra aree di fruizione gratuita e l'area delle attrezzature a pagamento; è consentita bensì la recinzione dell'area di sedime delle singole attrezzature a pagamento. Gli eventuali cancelli d'ingresso dovranno essere realizzati in struttura di ferro e trasparenti.

Gli spazi concessi dovranno essere corredati da un'insegna la cui forma e caratteristica tecnica sarà fornita dal Comune che recherà la scritta "Parco Pubblico Comunale....."

con l'indicazione dei servizi gratuiti e a pagamento e della società di gestione.

Tutti i servizi dovranno essere realizzati in osservanza alla normativa vigente sulla eliminazione delle barriere architettoniche e dovranno altresì prevedere attrezzature specifiche per l'uso da parte delle persone con ridotte capacità motorie e visive.

ART. 6

MATERIALI E TECNOLOGIE

Le attrezzature ed i servizi dovranno essere realizzati con l'uso di materiali naturali e/o tradizionali, ovvero uso di strutture prefabbricate in legno, in ferro, e vetro.

Saranno favorevolmente considerati tutti gli accorgimenti utilizzati per il risparmio energetico e per l'uso di fonti energetiche rinnovabili e biocompatibili nonché la fornitura di servizi di pubblica utilità a costo zero per il Comune.

Per eventuali parcheggi è obbligatorio l'uso di una pavimentazione permeabile di tipo naturalistico con vegetazione arborea e arbustiva.

ART. 7

LIMITI VOLUMETRICI E NORME URBANISTICHE

La superficie lorda massima coperta è prevista nella misura massima di mq. 50.

E' ammessa una altezza massima calcolata dal piano di campagna alla gronda di metri 4,00.

I distacchi dai confini o eventuali edifici posti a confine non dovranno essere inferiori a ml. 5,00. Potranno essere previste recinzioni in legno per delimitare l'area in concessione.

ART. 8

GESTIONE ED USO DELL'AREA

La gestione prevede la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area e delle attrezzature che vi insistono, nonché la conduzione nel suo complesso ivi compresa l'apertura e la chiusura, e ogni opera a servizio necessaria a conservare in buono stato il verde, gli elementi di arredo e la funzionalità di tutte le attrezzature e gli impianti previsti.

Le modalità con cui effettuare gli interventi manutentivi sono rimesse, salvo quando non ordinate dal Comune, scelte discrezionali del Concessionario, il quale, fermo restando quanto precisato nel programma di gestione, e salvi i casi d'urgenza per motivi di sicurezza, può disciplinarli e regolamentarli nel modo che ritiene più opportuno, curando in ogni caso che gli interventi siano eseguiti a regola d'arte.

Le modalità di gestione e di uso dell'area, precisate nel programma di gestione facente parte della proposta-progetto, saranno successivamente regolate dall'apposita convenzione prima citata. La fruizione dell'area, dovrà comunque essere libera e gratuita.

Per tutta la durata della concessione, il concessionario sarà responsabile verso terzi dell'agibilità totale dell'area e di eventuali danni a persone e/o cose.

ART. 9

CANONE E DURATA DELL'AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE

Tutte le attrezzature ed i servizi realizzati sono acquisiti, ai sensi dell'art. 936 c.c., al patrimonio del Comune, senza diritto di qualsivoglia credito nei confronti dell'Amministrazione Comunale, che in cambio affiderà la gestione degli stessi al Concessionario dell'area.

La durata della concessione è stabilita in anni 15 ed è rinnovabile.

Il canone base di concessione per la gestione dei servizi, per ogni area indicato nel progetto di realizzazione delle aree approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. del /_/_/, determinato in base alla ubicazione dell'area ed al valore commerciale della stessa, verrà definito in base alla valutazione economica dell'investimento effettuato, del servizio di guardiania e di

manutenzione del verde offerti, che sarà effettuata tenendo presenti il grado di maturità del parco e la dimensione dell'area da mantenere.

Detto canone non potrà, comunque, essere inferiore a quello risultante dall'applicazione delle tariffe per il canone OSAP, così come determinate dall'apposito regolamento. Esso sarà soggetto a rivalutazione annuale in base agli indici ISTAT.

ART. 10

REVOCA, DECADENZA DELLA CONCESSIONE E PENALITA'

La concessione può essere revocata in caso di grave inadempienza da parte dei soggetti contraenti, quale:

- 1) Realizzazione del chiosco in maniera difforme da quanto previsto dalla concessione;
- 2) Utilizzo del chiosco per uso diverso o difforme da quello stabilito in concessione;
- 3) Mancata manutenzione dell'opera e dell'area circostante;
- 4) Mancato inizio di attività entro 90 giorni dal rilascio dell'autorizzazione commerciale o senza alcun motivo giustificato;
- 5) Qualsiasi altra inosservanza degli adempimenti prestabiliti.

La concessione è dichiarata decaduta qualora il concessionario sia moroso nei pagamenti per almeno 1 annualità del canone da corrispondere.

In caso di abuso e/o di grave inadempienza segnalata dal Concedente mediante raccomandata con avviso di ricevimento, il Concessionario avrà 30 giorni di tempo dalla data di ricezione della comunicazione per porre rimedio alla suddetta inadempienza. Trascorso inutilmente tale termine, il Concedente potrà imporre una sanzione pecuniaria commisurata al danno e/o al periodo di sussistenza dell'abuso e/o dell'inadempienza e l'obbligo di adempiere.

Nel caso in cui il Concessionario, pur avendo pagato la *sanzione* persista nella condizione di inadempienza, il Concedente potrà far risolvere l'inadempienza dal servizio Tecnico, addebitando i costi al Concessionario mediante rivalsa sulla cauzione prestata, con riserva di esigere l'eventuale maggiore differenza. In tal caso la cauzione dovrà essere immediatamente reintegrata pena revoca della concessione.

Nel caso in cui sia reiterata l'inadempienza, potrà essere sospesa la convenzione fino a che il

Concessionario non assolva agli obblighi contestati dal Concedente entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della raccomandata con avviso di ricevimento.
Trascorso inutilmente tale periodo di tempo, il Concedente potrà risolvere la convenzione.

In caso di revoca della concessione, essa rientra a disposizione dell'Amministrazione Comunale per un successivo bando di gara per la gestione e manutenzione della zona interessata. La concessione alla data di scadenza, può essere rinnovata mediante una ridefinizione del canone che tenga comunque conto del servizio di manutenzione e guardiania svolto per conto dell'Amministrazione e degli altri servizi gratuiti offerti agli utenti.

ART. 11

CAUZIONI E GARANZIE

A garanzia della realizzazione del progetto entro i termini e con le modalità stabilite, il concessionario dovrà presentare prima della sottoscrizione della convenzione, una cauzione provvisoria pari al 10% del valore dell'intervento da effettuare, risultante dal piano economico allegato al progetto stesso. La cauzione verrà restituita solo dopo che l'ufficio tecnico comunale abbia attestato la regolare attuazione del progetto stesso.

A concessione avvenuta, a garanzia del pagamento del canone e dell'osservanza degli adempimenti prescritti dal presente regolamento e dalla convenzione, dovrà essere prestata una cauzione definitiva, pari ad una annualità di canone. Detta cauzione verrà restituita alla scadenza della concessione, se non rinnovata. In caso di rinnovo, la cauzione dovrà essere integrata in base al canone aggiornato. La cauzione potrà essere versata per contanti presso la Tesoreria comunale e avere la forma di fideiussione bancaria o assicurativa.

A tutela degli utenti e degli addetti, il concessionario dovrà dare dimostrazione, prima della stipula della convenzione, di aver stipulato una polizza assicurativa per la R.C.T. - R.C.O., con un massimale minimo di E 516.456,90" (euro cinquecentosedicimilaquattrocentocinquantasei/90).

ART. 12

ELABORATI DA PRESENTARE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

In una prima fase, i soggetti interessati dovranno presentare un progetto di massima relativa alla proposta di intervento; nella seconda fase, in seguito alla valutazione favorevole decisa dalla Commissione esaminatrice, i soggetti, le cui proposte sono state valutate

positivamente per ogni singola area, presenteranno il progetto esecutivo che sarà sottoposto per l'approvazione alla procedura ordinaria.

Il progetto di massima delle proposte dovrà contenere:

Planimetria in scala 1:500 - 1:1000 dello stato di tutto il contenente gli eventuali manufatti, elementi di arredo e gli alberi preesistenti, nonché l'andamento morfologico dell'area; Planimetria in scala 1:500 con il progetto di sistemazione dell'area ivi compresa la rete degli impianti ed allacci tecnologici;

Tabella contenente tutti i dati dimensionali dei progetto (superficie totale dell'area, superficie a giardino, superficie delle singole attrezzature e funzioni all'aperto, superficie coperta utile per ogni funzione e/o servizio ecc.);

Piante e prospetti a sezione scala 1:100 di tutti i manufatti;

Relazione tecnico-illustrativa contenente:

- 1) Caratteri tecnico-funzionali e distributivi della proposta,
- 2) Specificazione dei materiali, delle tecnologie e degli impianti tecnologici; 3) Qualità e quantità delle sistemazioni a verde e degli elementi di arredo.

Programma di gestione contenente_

- 1) Modalità di gestione dell'area e delle attrezzature;
- 2) Occupazione di mano d'opera prevista sia fissa che stagionale;
- 3) Tempi previsti di realizzazione (eventuale articolazione per stralci).

Anche il programma gestionale presentato dovrà essere parte integrante della convenzione.

ART. 13

PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Gli interessati dovranno far pervenire, entro e non oltre il termine previsto dal bando, il progetto di massima della proposta di intervento al Sindaco del Comune di Ariccia. Le proposte dovranno essere sottoscritte dal soggetto proponente e presentate secondo le modalità stabilite dal bando stesso.

ART. 14

COMMISSIONE ESAMINATRICE

Per l'esame delle proposte pervenute verrà istituita, con atto deliberativo di Giunta, una

apposita Commissione, che valuterà la congruenza delle proposte suddette rispetto ai programmi ed alle finalità dell'Amministrazione per il verde pubblico attrezzato, e formulerà, per ciascuna area, apposita graduatoria in base agli elementi di valutazione di cui al successivo art. 15.

La Commissione esaminatrice può riservarsi il diritto di richiedere al primo classificato di ogni singola area modifiche al progetto di massima ed elaborati annessi presentati.

L'Amministrazione, con apposito provvedimento del dirigente/responsabile, assumerà le proprie determinazioni in ordine alla proposta di graduatoria e le comunicherà al primo classificato di ogni singola area entro 60 giorni dalla scadenza del termine utile per la presentazione delle proposte, di cui all'art. 10, dando contestualmente notizia della durata della concessione e del canone definitivo.

ART. 15

ELEMENTI DI VALUTAZIONE

Per ogni singola area la Commissione esaminatrice compilerà la graduatoria delle proposte in base ai seguenti parametri di valutazione:

- 1) Qualità della soluzione distributiva, tipologia, architettura ed ambientale (da I a 6 pti);
- 2) Qualità e consistenza del verde (da I a 6 p.d);
- 3) Entità e qualità delle maestranze occupate prevista (da 1 a 3 p.ti);
- 4) Qualità sociale dell'Impresa a carattere familiare, imprenditoria giovanile e femminile, e
giovani in cerca di prima occupazione e disoccupati (da 1 a 3 p.ti);
- 5) Associazioni e Cooperative sociale e di lavoro (da I a 3 p.ri),
- 6) Qualità e quantità dei servizi offerti e degli elementi di arredo (da 1 a 3 pti).

ART. 16 RISERVE

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non accettare tutte o parte delle proposte per motivi di opportunità e convenienza, senza che i proponenti abbiano nulla a pretendere.

ART. 17

OCCUPAZIONE AREA PER OPERE PUBBLICHE O SERVIZI

Il Concedente, per esigenze particolari dovute all'esecuzione di opere pubbliche o alla installazione di servizi da parte delle aziende erogatrici, potrà, in qualunque momento, occupare l'area per tutto il tempo necessario all'esercizio dei lavori. Nel caso che l'occupazione provochi il danneggiamento dell'area c/o delle attrezzature il ripristino è a carico del Comune o dell'Azienda erogatrice. Qualora a causa di detta occupazione, l'attività non possa essere esercitata e/o venga sospesa, il Concedente

ricoscerà al Concessionario un credito pari a tanti trecentosessantacinquesimi di canone per quanti sono i giorni di sospensione, da scomputare dal canone dovuto per l'anno successivo o dai ratei ancora dovuti.

ART. 18

CONTROLLI

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale effettuare ogni 6 (sei) mesi un controllo sull'area *concessa*, per verificare la corretta esecuzione del programma gestionale allegato alla convenzione e la corretta conduzione e manutenzione dei servizi a verde.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di dichiarare la risoluzione immediata della convenzione, con le modalità previste nella stessa, in caso di grave inadempienza da parte dei soggetti pubblici o privati contraenti.

ART. 19

NORMA FINALE

Copia del presente regolamento dovrà essere allegata alla convenzione di cui al precedente art. 3 per fame parte integrante.