

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

CAPITOLATO SPECIALE

**AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI SERVIZI, AI SENSI DELL'ART. 177 DEL
D.LGS. N. 36/2023, PER LA GESTIONE DEL PARCO DI SERRA VENERDI'**

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

Premessa	4
PARTE 1 – INFORMAZIONI GENERALI	5
ART. 1. Oggetto della Concessione.....	5
ART. 2. Durata della Concessione.....	5
ART. 3. Valore della Concessione e prospetto riassuntivo del PEF	6
ART. 4. Importo a base di gara	7
ART. 5. Costo della manodopera e CCNL applicato.....	7
ART. 6. Matrice dei rischi	10
PARTE 2 – DESCRIZIONE DEL COMPENSARIO IMMOBILIARE E DEL SERVIZIO	10
ART. 7. Descrizione del compendio immobiliare	10
ART. 8. Opere di completamento, allestimenti e dotazioni a carico del Concessionario.....	13
ART. 9. Obblighi del Concessionario e Servizi minimi richiesti	16
ART. 10. Modalità di espletamento del servizio	18
10.1. Gestione delle dotazioni e delle infrastrutture	18
10.2. Apertura e chiusura della struttura	21
10.3. Personale addetto ai servizi.....	21
10.4. Manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizia e gestione dei rifiuti	22
10.5. Criteri Ambientali Minimi	22
10.6. Tariffe.....	23
ART. 11. Obbligo di rendicontazione	23
ART. 12. Altri obblighi e oneri a carico del Concessionario.....	24
ART. 13. Obblighi del Concedente.....	24
ART. 14. Subappalto.....	24
ART. 15. Sopralluogo	25
PARTE 3 – AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO	25
ART. 16. Stipula del contratto e spese a carico del Concessionario.....	25
ART. 17. Responsabilità, assicurazioni e garanzie	26
PARTE 4 – ESECUZIONE DEL CONTRATTO	27
ART. 18. Consegna e riconsegna dell'immobile	27
ART. 19. Modalità di corresponsione del canone concessorio	28
ART. 20. Adeguamento del canone concessorio	28
ART. 21. Spese di gestione a carico del Concessionario.....	28
ART. 22. Verifiche e controlli da parte del Concedente.....	29
ART. 23. Equilibrio Economico Finanziario e Revisione del contratto di concessione.....	29

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

ART. 24.	Modifiche del contratto in fase di esecuzione.....	29
ART. 25.	Divieto di cessione del contratto	29
ART. 26.	Inadempimenti e penali	29
ART. 27.	Interruzione del servizio.....	31
ART. 28.	Risoluzione e recesso	31
ART. 29.	Risoluzione delle controversie	31
ART. 30.	Protocollo di legalità	32
ART. 31.	Trattamento dei dati personali.....	32
ART. 32.	Norme di rinvio.....	32
ART. 33.	Responsabile Unico del Progetto	32
Allegati:		32

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

Premessa

Il parco di Serra Venerdi è una pineta di circa 26.000 mq. impiantata oltre 50 anni or sono a beneficio dei residenti del quartiere di Serra Venerdi che fu edificato proprio in tale periodo in attuazione delle leggi speciali finalizzate al Risanamento dei Sassi. Tale pineta, collocata sul versante Ovest della omonima collina, è delimitata a monte da viale Europa e da via G. Rossini ed a valle da via dei Normanni ed è stata oggetto nel corso degli anni di diversi interventi di riqualificazione. Per la precisione, nell'anno 1992 vi fu un primo intervento col quale furono realizzati alcuni manufatti finalizzati a consentirne una migliore fruizione ed una razionale gestione; tra le opere di maggior rilievo si menzionano, nella parte di monte: 1) un piccolo vano bar, 2) due campi di bocce con annessa tribunette in cls, 3) un bagno pubblico a forma cilindrica; e nella parte di valle: 1) un'area camper con n.12 stalli con annesso blocco servizi; con questo primo appalto fu anche realizzata una viabilità pedonale interna, tra cui una stradina brecciata a zig zag che collega la zona inferiore dove è collocata l'area camper con quella superiore. Ebbene, alla conclusione di questo primo intervento, l'amministrazione comunale pubblicò un bando per la gestione del parco che andò deserto, per cui l'infrastruttura fu lasciata all'abbandono e fu vandalizzata. Successivamente, nell'anno 2020 fu intrapreso un secondo intervento di riqualificazione del parco col quale: 1) fu attuato un poderoso piano di manutenzione e rigenerazione delle essenze arboree originarie (pino d'Aleppo e cipresso arizonica) mediante il diradamento selettivo e l'impianto di specie autoctone (leccio, tiglio, acero, ...); 2) furono realizzati dei nuovi percorsi pedonali in terreno naturale stabilizzato per circa 360 ml. e furono ripristinate le pavimentazioni lapidee dei preesistenti vialetti di monte per circa 280 ml.; 3) fu eseguita la recinzione, l'illuminazione con corpi illuminanti a led e la predisposizione di una infrastruttura che consentisse l'installazione di una videosorveglianza; 4) fu eseguita la suddivisione del parco in due distinte porzioni destinate rispettivamente alla fruizione della cittadinanza (la porzione superiore) con accesso diretto dalla viabilità di monte (ovvero da viale Europa e via G. Rossini) ed alla ricettività dei camper e delle tende (quella inferiore), con accesso dalla viabilità di valle (via dei Normanni). Nella predisposizione del presente elaborato e del connesso bando di concessione sono state recepite tutte le disposizioni relative alle specifiche linee di finanziamento che hanno consentito la realizzazione dell'intervento nonché gli indirizzi forniti dall'organo politico comunale in merito alla infrastruttura. In estrema sintesi la risorsa finanziaria è stata attribuita alla civica amministrazione, rispettivamente: 1) per €1.500.000,00 dal Segretariato Generale della Presidenza del Consiglio dei Ministri mediante il *Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia*; e 2) per €132.000,00 dal Segretariato Generale del Ministero del Turismo mediante il *Programma per lo sviluppo del turismo di prossimità, all'aria aperta ed ecosostenibile, per l'abbattimento delle emissioni atmosferiche, per la realizzazione di interventi finalizzati alla creazione e alla riqualificazione di aree attrezzate di sosta temporanea a fini turistici e alla valorizzazione del turismo all'aria aperta*. Tale seconda risorsa è stata integrata con €81.800,00 con fondi di bilancio comunale per un totale complessivo di €213.800,00. Gli indirizzi inerenti il bando di gestione sono stati forniti mediante le note sindacali prot.n.0055110 del 18/06/2022 (D. Bennardi) e Prt.G. n.0023025/2026-I-11/3/2026 (A. Nicoletti) e mediante le delibere di giunta D.G.M. n.253/2022-15/7/2022 (amm. Bennardi) e D.G.M. n.76/2026-23/3/2026 (amm. Nicoletti).

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

PARTE 1 – INFORMAZIONI GENERALI

ART. 1. Oggetto della Concessione

Il Comune di Matera (*di seguito Concedente*) intende affidare in concessione, ai sensi dell'art.176 e ss. del D.lgs. n. 36/2023, la gestione del Parco di Serra Venerdi con tutte le infrastrutture realizzate, ad un operatore economico che dovrà formulare una idonea proposta di gestione unitamente ad un progetto di completamento delle opere edili ed impiantistiche rispondenti alla sua idea imprenditoriale che, in caso di aggiudicazione, dovrà realizzare entro il termine di 120 giorni dalla data di approvazione del medesimo progetto da parte della civica amministrazione. Il Parco di Serra Venerdi consta dei seguenti cespiti: **parco urbano boscato** esteso per circa 26.000 mq, suddiviso in due distinte porzioni situate una superiormente e l'altra inferiormente e dotate rispettivamente delle seguenti infrastrutture:

- **L'area superiore** è corredata di: **a) n.1 costruzione a due piani** che accoglie al piano superiore **una caffetteria con un'ampia superficie esterna terrazzata** ed al piano inferiore (seminterrato) **un deposito**; **b) n.1 servizio igienico pubblico** a forma cilindrica; **c) n.1 campo da padel coperto**; **d) n.2 campi da bocce** con una latistante tribunetta scoperta; **e) un'area giochi** per bambini; **f) due distinte aree per lo sguinzagliamento dei cani** (di piccola/media taglia e media/grossa taglia); **g) n.2 piazzole con attrezzature per il calisthenics**; **h) un campo fotovoltaico da 16 KW**; **i) n.2 moduli prefabbricati vetrati** adibiti a: I) **biblioteca** e II) **spazio coworking**; **l) panchine e arredo** per la sosta; **m) una installazione in vetroresina** rappresentante la *c.d. Balena Giuliana*.
- **L'area inferiore** è corredata di **a) n.22 stalli per camper**; **b) n.18 piazzole** per lo stazionamento di altrettante **tende** di piccole dimensioni; **c) di un blocco servizi** con bagni, docce, lavanderia, area camper service ed un ufficio-reception.

ART. 2. Durata della Concessione

La durata della concessione è fissata in anni 10 (dieci), decorrenti dalla data del verbale di consegna dell'infrastruttura che verrà completata con le opere edili, impiantistiche e di finitura nonché con le installazioni delle attrezzature e le dotazioni impiantistiche e multimediali poste a carico del concessionario che, ad avvenuta ultimazione dei lavori e previa trasmissione di tutta la documentazione tecnica finale, verranno opportunamente verificate dai tecnici del Concedente in contraddittorio con lo staff tecnico del concessionario. La durata della concessione è stata stabilita in relazione alle prestazioni minime richieste al Concessionario, ai sensi dell'art. 178, co. 1 del D.lgs. n. 36/2023 nonché della specifica clausola prevista nell'Avviso del Segretario Generale del Ministero del Turismo del 27/9/2024 prot.n.215334/24 recante "Disposizioni applicative ... per lo sviluppo del turismo di prossimità, all'aria aperta ed ecosostenibile, per l'abbattimento delle emissioni atmosferiche, per la realizzazione di interventi finalizzati alla creazione e alla riqualificazione di aree attrezzate di sosta temporanea a fini turistici e alla valorizzazione del turismo all'aria aperta", di cui ha beneficiato l'amministrazione comunale.

La concessione scadrà al suo termine, con esonero per le parti dall'obbligo di formalizzare disdetta o preavviso, e non è prorogabile, ai sensi dell'art. 178, co. 5 del D.lgs. n. 36/2023.

Alla scadenza della concessione, qualora non siano ancora concluse le procedure necessarie per l'individuazione di un nuovo Concessionario, il Concedente si riserva di prorogare il contratto con il

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

Concessionario uscente limitatamente al tempo strettamente necessario alla conclusione della nuova procedura di gara. In tal caso, il Concessionario uscente, su richiesta del Concedente, è tenuto ad assicurare il servizio che forma oggetto della concessione fino all'avvio della gestione da parte del nuovo Concessionario, agli stessi patti e condizioni previsti nella concessione scaduta.

ART. 3. Valore della Concessione e prospetto riassuntivo del PEF

Il valore stimato della concessione, computato ai sensi dell'art. 179 del D.lgs. n. 36/2023 e determinato ai fini di cui all'art. 14 del D.lgs. n. 36/2023, è pari a € **3.340.713,56** e corrisponde al fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA.

La stima del valore della concessione è stata effettuata tenendo conto dei dati e delle informazioni acquisite in ordine ai flussi e alla tipologia di fruitori dei servizi a pagamento (caffetteria, campo da padel, area camper e tende), ai servizi accessori erogati e ai costi sostenuti nella ipotizzata decennale gestione, nonché dell'attuale andamento del mercato di riferimento e dei margini di crescita e miglioramento realizzabili attraverso la proposta di gestione, come meglio descritto nella relazione al PEF, allegata al presente Capitolato.

Si precisa che il PEF di massima è finalizzato a individuare la dinamica economica generata dalla realizzazione e gestione dei servizi oggetto della concessione, mediante la predisposizione di un modello in grado di quantificare una stima presuntiva non vincolante di ricavi e di costi di gestione, e di individuare l'equilibrio economico complessivo dell'operazione. Pertanto, è rimessa al Concessionario la facoltà di proporre un progetto migliorativo rispetto alle valutazioni effettuate dal Concedente, indicando nel proprio PEF i dati e le informazioni che ne dimostrino la sostenibilità economico-finanziaria. La stima operata dal Concedente, infatti, ha carattere puramente indicativo e, pertanto, non costituisce garanzia di corrispondenti introiti e spese per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa inerente la gestione dei servizi in concessione.

La controprestazione a favore del Concessionario consisterà unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente i servizi nei termini previsti dal presente capitolato e dalla documentazione di gara.

Ai sensi dell'art. 177, del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, il Concessionario assume il rischio operativo connesso alla gestione dei servizi, sul lato della domanda e sul lato dell'offerta.

Per rischio dal lato della domanda s'intende il rischio associato alla contrazione della domanda effettiva e complessiva dei servizi che sono oggetto del contratto.

Per rischio dal lato dell'offerta si intende il rischio associato all'offerta di servizi che sono oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto.

Si considera che il Concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei servizi oggetto della concessione.

La parte del rischio trasferita al Concessionario, deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato tale, per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal Concessionario non sia puramente nominale o trascurabile.

Non sono previsti da parte dell'Amministrazione, meccanismi atti a mitigare o ad eliminare il rischio operativo assunto dal Concessionario.

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

ART. 4. Importo a base di gara

L'importo a base di gara è costituito dal canone concessorio che il Concessionario dovrà corrispondere al Concedente secondo le modalità stabilite dal presente Capitolato. Il canone concessorio si compone esclusivamente di una parte fissa, pari a **€ 18.000,00, corrispondente al canone concessorio annuo del decennio di gestione;**

Si precisa che il canone concessorio è soggetto ad aggiornamento annuale, solo se in aumento, a partire dal secondo anno di gestione, sulla base della variazione dell'indice ISTAT FOI al netto dei consumi di tabacchi.

ART. 5. Costo della manodopera e CCNL applicato

Il costo della manodopera è stato stimato tenendo conto dei servizi minimi richiesti e dell'orario di apertura stabilito dal Concedente, volti a garantire un buon livello di qualità e quantità delle prestazioni offerte.

In particolare, è stata ipotizzata la presenza minima del personale di seguito riportato, inquadrato secondo le disposizioni contenute nel CCNL per i dipendenti da aziende dei settori Pubblici Esercizi, Ristorazione Collettiva e Commerciale e Turismo (H05Y).

Si sono ipotizzate 4 risorse dedicate alla gestione dell'area camper-tende, campo da padel e della caffetteria:

- a) n. 1 Unità Referente e Coordinatore Parco+Area sosta camper-tende+Padel:
livello 2 orario: Full Time
Costo Annuo: €39.627,11.
n. 1 Unità Barista con alta qualificazione:
livello 3 orario: Full Time;
Costo Annuo: €37.294,32.
- b) n. 2 Unità Addetto bar:
livello 5 orario: Part Time;
Costo Annuo: €32.850,34.

Sulla base delle attività e mansioni minime necessarie per il funzionamento della struttura, ipotizzando la suddivisione dei ruoli in base alla funzione, è possibile definire una struttura organizzativa "essenziale" composta da 4 risorse umane per un costo annuo complessivo stimato in €109.771,77, come da relazione PEF.

Il costo stimato della manodopera, per la durata della concessione di 10 anni, è pari a € 1.117.590,35.

Si precisa che l'indicazione dei costi della manodopera nell'offerta economica è finalizzata esclusivamente a verificare il rispetto dei minimi salariali, pertanto, la mancata indicazione non comporta l'esclusione automatica dalla procedura di gara, potendo formare oggetto di soccorso istruttorio.

Il Concessionario, nel rispetto ed in applicazione di tutto quanto previsto nel presente Capitolato, si impegna alla gestione di tutte le fasi, non poste a carico di altri soggetti, del servizio oggetto della presente concessione, garantendo tutti gli adempimenti necessari al buon funzionamento del

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

medesimo. Per tutte le attività oggetto del presente capitolato, il Concessionario si avvarrà di personale qualificato, idoneo allo svolgimento delle stesse.

Il Concessionario dovrà rispettare tutto quanto è previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, per tutelare la sicurezza dei lavoratori e dei terzi in genere, nel rispetto del D.Lgs 9/4/2008 n. 81 e s.m.i. nonché per rispettare le norme fiscali, previdenziali ed assicurative. Al personale impiegato è applicato il contratto collettivo nazionale e territoriale in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni di lavoro, stipulato dalle associazioni più rappresentative sul piano nazionale e quelli il cui ambito di applicazione sia strettamente connesso con l'attività oggetto della concessione.

L'aggiudicatario si obbliga a retribuire il proprio eventuale personale, in misura non inferiore a quella stabilita dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro di categoria e ad assolvere a tutti i conseguenti oneri, compresi quelli concernenti le norme previdenziali, assicurative e similari, aprendo le posizioni contributive presso le sedi degli Enti territorialmente competenti.

L'Ente concedente resta estraneo ai rapporti giuridici, conseguenti ai fatti riferiti al rapporto con il personale ed all'adempimento delle prescrizioni di cui al D. Lgs 81/2008 e s.m.i.

Il Concessionario è tenuto ad assicurare la presenza di un referente unico, con il compito di sovrintendere agli aspetti gestionali della struttura e fungere da referente per l'Ente concedente, gestire tutto il personale preposto al servizio, stabilire in caso di situazioni di pericolo l'allontanamento dell'utenza e del personale dalle strutture, intervenire in tutte le situazioni concernenti l'ottimale funzionamento del servizio.

Tutto il personale dovrà essere qualificato, qualitativamente idoneo allo svolgimento dell'incarico e dovrà essere tenuto ad un comportamento improntato alla massima correttezza, ad agire in ogni occasione con diligenza professionale. L'aggiudicatario, inoltre, dovrà provvedere all'adeguata istruzione dell'eventuale personale addetto, nonché degli eventuali sostituti, sulle specifiche del servizio e in materia di sicurezza ed igiene del lavoro. Il personale impiegato a contatto con il pubblico, oltre alla lingua italiana, dovrà conoscere almeno la lingua inglese.

L'elenco nominativo del personale addetto deve essere trasmesso all'Ente, entro trenta giorni dall'avvio della gestione e i suoi aggiornamenti devono essere comunicati entro trenta giorni, da quando si verificano variazioni.

Il Concessionario è integralmente responsabile dell'operato dei propri dipendenti, nonché di qualsiasi danno o inconveniente causati dal personale addetto al servizio, e solleva l'Ente da ogni responsabilità, diretta o indiretta, sia civile che penale. L'Ente rimane completamente estraneo ai rapporti giuridici ed economici che intervengono tra il Concessionario ed il personale.

Ai sensi dell'art. 2 comma 6 della L. 146/90, in caso di sciopero dei propri dipendenti tale da impedire l'effettuazione del servizio, l'aggiudicatario sarà tenuto a darne comunicazione scritta in via preventiva e tempestiva almeno 5 giorni prima al Direttore dell'Esecuzione del Servizio del Comune di Matera. La mancata comunicazione dello sciopero comporta l'applicazione delle penali previste nel presente Capitolato.

Ai sensi di quanto previsto dall'art 11, c. 6 del Codice, in caso di ottenimento del documento unico di regolarità contributiva (DURC), che segnali un'inadempienza contributiva relativa a uno o più

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

soggetti impiegati nell'esecuzione del contratto (compreso il subappaltatore), il Concedente provvederà a trattenere l'importo corrispondente all'inadempienza.

Il pagamento di quanto dovuto per le inadempienze accertate mediante il DURC verrà disposto dal Concedente direttamente agli Enti previdenziali e assicurativi. In caso di ritardo nel pagamento delle retribuzioni dovute a uno o più soggetti impiegati nell'esecuzione del contratto (compresi eventuali subappaltatori), l'Ente invita per iscritto il soggetto inadempiente, ed in ogni caso l'aggiudicatario, a provvedervi entro i successivi quindici giorni.

L'inosservanza delle Leggi in materia di lavoro e degli obblighi richiamati dal presente articolo, che potranno essere accertati dagli Enti competenti e/o dall'Ente stesso, determina la risoluzione del contratto, senza ulteriori formalità.

In osservanza degli obblighi previsti dall'art. 57 del Codice e dall'art. 1, comma 4, dell'Allegato II.3 al Codice dei Contratti, al fine di garantire le pari opportunità generazionali e di genere l'aggiudicatario si impegna, compatibilmente con la propria organizzazione aziendale e tenuto conto delle attività da svolgere, ad assicurare:

- una quota almeno pari al 30 % per cento delle nuove assunzioni necessarie e funzionali per l'esecuzione dell'appalto o per la realizzazione delle attività ad esso connesse o strumentali, di occupazione femminile;
- una quota almeno pari al 30 % per cento delle nuove assunzioni necessarie e funzionali per l'esecuzione dell'appalto o per la realizzazione delle attività ad esso connesse o strumentali, di occupazione giovanile (giovani di età inferiore a 36 anni).

L'obbligo di assunzione sopra definito è riferito unicamente alle assunzioni strettamente necessarie per l'esecuzione del contratto; il vincolo non sussiste qualora l'aggiudicatario abbia già in organico tutte le figure utili a portare a termine l'appalto. L'obbligo di assunzione si riferisce anche alle prestazioni eseguite tramite subappalto o avvalimento. Si rammenta che le assunzioni dovranno essere effettuate nel corso dell'intero arco temporale di esecuzione del contratto e il Concedente, in sede di verifica di conformità dovrà verificarne l'effettiva realizzazione.

Le assunzioni da destinare a occupazione giovanile si identificano con il perfezionamento di contratti di lavoro subordinato disciplinati dal decreto legislativo 15 giugno 2015, n. 81, e dai contratti collettivi sottoscritti dalle organizzazioni comparativamente più rappresentative a livello nazionale. Al fine di comprovare l'adempimento del suddetto obbligo, il Concessionario è tenuto a produrre, entro la fine di ciascuna annualità di gestione, un'apposita dichiarazione, supportata da idonea documentazione, contenente le informazioni relative alle eventuali assunzioni effettuate nel corso dell'esecuzione del contratto con indicazione del numero di persone assunte e relativa indicazione dell'età o le eventuali motivazioni che non hanno reso possibile l'adempimento dei suddetti impegni così come assunti.

Nel caso il concessionario occupi un numero pari o superiore a quindici ed inferiore a cinquanta dipendenti consegna alla stazione appaltante, ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 3, dell'Allegato II.3 al Codice dei Contratti, entro sei mesi dalla conclusione del contratto:

- una relazione di genere sulla situazione del personale maschile e femminile in ognuna delle professioni e in relazione allo stato di assunzioni, della formazione, della promozione professionale, dei livelli, dei passaggi di categoria o di qualifica, di altri fenomeni di mobilità, dell'intervento della Cassa integrazione guadagni, dei licenziamenti, dei prepensionamenti e pensionamenti, della retribuzione effettivamente corrisposta. La relazione di cui al periodo

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

- precedente è tramessa alle rappresentanze sindacali aziendali e alla consigliera e al consigliere regionale di parità;
- la certificazione di cui all'[articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68](#), e una relazione relativa all'assolvimento degli obblighi di cui alla medesima legge e alle eventuali sanzioni e provvedimenti disposti a loro carico nel triennio antecedente la data di scadenza di presentazione delle offerte. La relazione di cui al presente comma è trasmessa alle rappresentanze sindacali aziendali.

ART. 6. Matrice dei rischi

La Matrice dei rischi è il documento che consente agli operatori economici di identificare, misurare, quantificare e valutare i rischi connessi all'esecuzione della concessione.

La Matrice dei rischi relativa alla concessione oggetto del presente Capitolato è predisposta procedendo come di seguito indicato:

1. identificazione delle diverse tipologie di rischio possibili;
2. individuazione del soggetto su cui è contrattualmente allocato il rischio;
3. individuazione delle possibili modalità di trattamento del rischio.

La Matrice dei rischi assume rilevanza anche in fase di esecuzione della concessione e, in particolare, nel caso in cui si renda necessario verificare che eventuali modifiche concordate dalle parti o revisioni del PEF non comportino un'alterazione dell'allocazione dei rischi definita nei documenti contrattuali. La Matrice dei rischi individua, in particolare, i rischi posti esclusivamente a carico del Concessionario, quelli condivisi con il Concedente e i relativi strumenti di mitigazione del rischio.

PARTE 2 – DESCRIZIONE DEL COMPENSORIO IMMOBILIARE E DEL SERVIZIO

ART. 7. Descrizione del compendio immobiliare

Il parco di Serra Venerdi è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

area boscata estesa per circa 26.000 mq, recintata sul perimetro esterno, corredata di n.6 distinti accessi dalla pubblica viabilità che, partendo dalla estrema propaggine Nord e procedendo verso Sud, sono costituiti da: 1) una cancellata a due ante prospiciente l'anfiteatro di via Rossini; 2) un cancelletto che dà accesso esclusivamente alle due aree per lo sguinzagliamento dei cani; 3) una ampia cancellata scorrevole su viale Europa che dà accesso alla Caffetteria; 4) (discendendo ancora su viale Europa) l'accesso principale al parco, costituito da un cancello a due battenti; 5) (proseguendo a scendere su via dei Normanni) il varco di ingresso all'area camper-tende costituito da una cancellata scorrevole carrabile e da un distinto cancello pedonale e ciclabile; ed infine, 6) (a circa 100 ml. più a valle) sempre su via dei Normanni, il varco di uscita dall'area camper-tende costituito da una cancellata scorrevole carrabile e da un distinto cancello pedonale e ciclabile. Internamente il parco risulta suddiviso in due distinte porzioni situate una superiormente e l'altra inferiormente, rispettivamente dotate delle seguenti infrastrutture:

- L'area superiore, destinata propriamente a parco urbano e, quindi, alla fruizione ed al godimento dei residenti del quartiere e di tutti i cittadini e dei turisti ed ospiti della città, è dotata delle seguenti infrastrutture:
 - a) **n.1 costruzione a due piani** che accoglie al piano superiore un bar denominato "*Caffetteria del Parco*" e di un'ampia terrazza e, al piano inferiore (seminterrato), un deposito. Il bar ha forma

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

rettangolare con una estensione di 90 mq. circa, è corredato di servizi igienici, di un laboratorio per la preparazione di alimenti con annesso spazio spogliatoio bagno per i dipendenti; esternamente il bar è perfettamente ultimato per quanto attiene alle finiture e gli infissi esterni; questi sono costituiti da: n.3 ampie aperture vetrate sui tre lati della sala (di cui una motorizzata con fotocellula), n.1 porta vetrata di accesso diretto al laboratorio e di n.3 finestri per il laboratorio, i servizi igienici per il pubblico e per il bagno dipendenti. Internamente il bar è pavimentato e rivestito con gres ceramico solo rispetto agli ambienti destinati a laboratorio, servizi igienici per il pubblico e bagno dipendenti; nei bagni sono stati altresì installati i pezzi igienici con le rubinetterie. Diversamente la sala per il pubblico è priva di rifiniture (pavimentazioni, plafone superiore, boiserie/pannelli verticali a parete ...). Analogamente nel bar non sono presenti gli impianti elettrico, luci, luci di emergenza, di climatizzazione, di rinnovo aria primaria, idrico, rete l.a.n. ...; sono altresì assenti gli infissi interni. Perimetralmente il bar è dotato di una ampia superficie terrazzata panoramica di circa 140 mq. che presenta sul lato Sud una tettoia aggettante dal corpo bar e sul lato Nord una loggia coperta sorretta da un colonnato metallico. Al piano inferiore è collocato un grande vano rettangolare in c.a. di 180 mq. destinato a deposito che è dotato di n.2 porte di accesso sul lato di valle ed al cui interno è stato collocato il Quadro elettrico generale nonché il compartimento dedicato all'impianto fotovoltaico (con l'inverter, il quadro elettrico coi dispositivi di protezione, gli interruttori e le componenti del sistema di monitoraggio nonché dei collegamenti elettrici per la distribuzione e l'utilizzo dell'energia prodotta).

b) n.1 servizio igienico a forma cilindrica (preesistente) con accesso autonomo dalla pineta, dotato di una rampa esterna di accesso anche per i soggetti a diversa mobilità, ad uso dei fruitori del parco e dei commercianti ambulanti dello storico mercato settimanale del mercoledì.

c) n.1 campo da padel coperto comprensivo di tutte le dotazioni impiantistiche e gli allestimenti onde consentirne la piena fruibilità, collocato in una piccola radura presente nella zona Sud del parco. Il campo ha un basamento costituito da un graticcio di travi in c.a. sormontato da una soletta in c.a. ed ha dimensioni pari a m.13,50 x 22,50. La struttura metallica perimetrale è composta da riquadri in maglia elettrosaldata, pali e riquadri di sostegno per maglia e vetri. I pali hanno una piastra di base forata onde consentire il cablaggio dei fari senza giunzioni sul cavo e sono corredati di una piastra per il fissaggio sul basamento cementizio. Ai montanti è connesso il sistema di fissaggio dei vetri perimetrali. Nella mezzeria il campo è dotato della rete di gioco regolamentare in polietilene stabilizzato ai raggi UV supportata da due paletti di estremità colorati in giallo e fornita di un tirante a verricello per la tesatura. L'erba è del tipo testurizzato ed il manto erboso (circa 200 mq) ha uno spessore di 12 mm. Perimetralmente al rettangolo di giuoco sono state installate le lastre di vetro temperate secondo UNI EN 12150-1 e stratificate, suddivise in n.18 pannelli vetri. Il campo è stato dotato di un sistema di illuminazione composto da: n.4 pali alti 6.70 m. integrati nella struttura del campo + 4 staffe per il fissaggio dei proiettori + n.8 proiettori a led da 150 W. I paletti porta rete ed i montanti delle porte di entrata/uscita sono stati protetti fino ad una altezza di m.2 da spugne e teli di adeguata consistenza. Il campo è del tipo coperto onde consentirne una fruizione piena e prolungata nel corso della giornata, anche in presenza di eventi atmosferici avversi, connessi al susseguirsi delle stagioni (pioggia, vento, irraggiamento solare). L'intelaiatura portante in alluminio è costituita da n.6 arcate reticolari portanti poste ad interasse pari a circa m.4,40, di forma semicircolare, collegate tra di loro mediante distanziali e controventature, fissate al suolo tramite staffe a cerniera idoneamente dimensionate. Le arcate reticolari portanti hanno dimensioni pari a circa: m.15,00–larghezza e m.9,20–altezza max. Il telone di copertura è costituito da un tessuto poliestere, spalmato in PVC

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

su entrambe le facciate, bilaccato, con elevata stabilità ai raggi UV, trattato contro la formazione di funghi e muffe, rinforzato. Inoltre, l'involucro esterno è fornito di tende perimetrali scorrevoli, con l'apertura dal centro verso le estremità, di altezza pari a m.4,5 dal piano campo.

d) n.2 campi da bocce in terra battuta con latistante tribunetta scoperta in cls (preesistente).

e) un'area giochi a tema marino, per bambini, collocata nella porzione di pineta compresa tra la caffetteria, la tribunetta in cls, viale Europa e l'accesso principale al parco e montata su piattaforme in cls ricoperte da una pavimentazione antitrauma.

f) due aree per lo sguinzagliamento dei cani (di piccola/media taglia e media/grossa taglia), collocate lungo la porzione esterna della pineta contigua a viale Europa, totalmente recintate con rete di adeguata altezza e dotate di accesso diretto dal medesimo viale Europa (giacché all'interno del parco di Serra Venerdi non sarà consentito introdurre cani, nemmeno al guinzaglio, per evidenti ragioni di igiene pubblica, soprattutto a salvaguardia dei bambini).

g) n.2 piazzole con attrezzature outdoor base per il calisthenics collocate lungo il vialetto di valle della parte superiore del parco;

h) un campo fotovoltaico da 16 KW: installato nell'area trapezoidale collocata a ridosso dell'accesso Nord del parco, con una serie di pannelli fotovoltaici collocati su supporti in cls direttamente sul terreno con interposto un telo TNT; l'area è stata totalmente recintata con una cordatura cementizia di base (affiorante dal terreno circa 20 cm) su cui sono stati ancorati i montanti metallici della recinzione ed i pannelli del tipo Classic Verde L 2 x H 1.02 m. e maglia L55x200 mm. modulari realizzata in pannelli elettrosaldati fabbricati con filo zincato a caldo e plastificato con poliestere di colore verde. Il campo fotovoltaico è composto dai classici elementi costitutivi, ovvero: la struttura di montaggio, i moduli fotovoltaici (pannelli), l'inverter, il sistema di monitoraggio, i quadri elettrici con i sistemi di protezione ed il sistema dei cavi e dei connettori. La struttura di montaggio è costituita da supporti zavorrati in clsv dotati dei necessari accessori che garantiscano il corretto orientamento e inclinazione ai pannelli per massimizzare l'esposizione alla luce solare; su tale sottostruttura sono stati collocati i moduli fotovoltaici composti da celle in silicio a tecnologia PERC/PERT certificata IEC 61215 e IEC 61730; l'involucro ha una classe II di isolamento, scatola di connessione IP 65 completa di cavo e connettori PV4, diodi di by-pass e cavi per la interconnessione tra i moduli con resistenza al fuoco Classe 1 UNI 9177. All'interno del perimetro del campo è stato installato un quadro elettrico di zona in cui convergono le linee rivenienti dai moduli e da cui riparte la linea di recapito all'Inverter collocato nel vano tecnico sottostante la caffetteria, a circa 150 ml. di distanza dal campo. Tutte le linee elettriche sono state alloggiare all'interno di cavidotti interrati con pozzetti di ispezione ad interassi di circa 30 ml.

i) n.2 moduli prefabbricati vetrati a forma di parallelepipedo di dimensione ml.6 x ml.3 x h 3,10, perfettamente rifiniti anche con le necessarie dotazioni impiantistiche, escluso i fancoil per la climatizzazione, adibiti rispettivamente a: I) biblioteca di quartiere per la diffusione e lo scambio dei libri, allestita con scaffalature e sedute e II) spazio per il coworking allestito con tavoli e sedute per n.12 postazioni.

l) panchine metalliche ed arredo per la sosta;

m) installazione in vetroresina rappresentante la *c.d. Balena Giuliana*.

- L'area inferiore, è destinata alla ricettività di quella specifica fascia di turismo all'aria aperta, che decide di trascorrere alcuni giorni nella città dei Sassi; tale utenza, pur essendo particolarmente numerosa (con centinaia di presenze giornaliere in diversi periodi dell'anno) non ha attualmente alcuna disponibilità di stalli per camper o piazzole per tende nella città e deve necessariamente

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

trovare ospitalità in alcune strutture rurali private, distanti decine di chilometri dalla cinta urbana. Ebbene, tale fascia inferiore dell'area boscata è dotata delle seguenti infrastrutture:

a) piazzale inferiore prospiciente via dei Normanni di forma trapezoidale ed estensione di circa 1.600 mq., è assimilabile ad un parcheggio a pagamento per la sosta temporanea di camper che accoglie n.22 stalli per camper disposti in due distinte fasce contrapposte; la prima, con n.8 stalli in linea, è collocata a ridosso di via dei Normanni e l'altra, collocata a monte, ha n.14 stalli disposti a pettine. Ciascuno stallone ha una estensione di 40 mq. ed è dotato di una colonnina per la fornitura e la ricarica elettrica dei camper con una potenza pari a 3 KWh/presa che è rispondente alla specifica norma tecnica, ovvero la CEI EN 61439-7 (ACCS) - CEI 64-8 (2024) parte 708; le prese sono del tipo interbloccate 230V 16A 2P+T complete di interruttore magnetotermico differenziale 1P+N 4A. Tra le due fasce di stalli vi è la corsia di manovra che connette (tra l'altro) i due accessi carrabili e pedonali di monte (ingresso) e di valle (uscita). Ciascun varco (sia quello di ingresso che quello di uscita) è stato organizzato con una suddivisione in due distinte porte, ovvero una pedonale/ciclabile della larghezza di 1,6 m. ed una carrabile con un'ampiezza di 3,60 m. Il cancello pedonale è ad anta unica metallica a battente; quello carrabile è costituito da un pannello metallico scorrevole su binario. Entrambe le tipologie sono motorizzate e dotate dei consueti dispositivi di sicurezza; l'apertura/chiusura sarà automatizzata con riconoscimento della targa o del soggetto ospite registrato. La gestione della struttura (prenotazioni, pagamenti, comunicazione agli organi preposti delle generalità degli ospiti, fatturazioni, check-in, check-out ...) sarà eseguita esclusivamente mediante una specifica piattaforma a cura del Concessionario. A ridosso del varco di uscita vi è la piazzola del camper service allestita con un sistema di scarico a pavimento autopulente privo di griglie o di canali di scolo ed una colonnina multifunzione per lo scarico dei reflui a pavimento, per lo scarico dei serbatoi estraibili, il risciacquo dei serbatoi ed il carico dell'acqua potabile. Nella parte di monte del piazzale, al piede del pendio, è collocato il blocco servizi inerente sia l'area camper che la sovrastante area tende; si tratta di un corpo di fabbrica (preesistente) piuttosto allungato con accessi diretti dal piazzale medesimo, mediante il prospiciente marciapiede. In tale corpo di fabbrica sono stati ristrutturati tutti i servizi igienici distinti in due blocchi speculari (uomo/donna) con la realizzazione in ciascuno di essi di n.3 lavabi, n.2 docce, n.2 water. E' stato inoltre realizzato un servizio igienico completo per soggetti a diversa mobilità con lavabo, water e doccia. Gli altri vani del corpo servizi sono adibiti a ufficio-reception, lavanderia, lavastoviglie e depositi.

b) pendice verde sovrastante compresa tra il corpo servizi (in basso) e l'area superiore (il parco per i cittadini); tale pendice è attraversata da una stradina pedonale che risale verso la caffetteria con un andamento a zig-zag suddividendo il versante in due distinte porzioni nelle quali sono state ricavate n.18 piazzole delimitate da muretti a secco di tufi per lo stazionamento di altrettante tende di piccole dimensioni.

ART. 8. Opere di completamento, allestimenti e dotazioni a carico del Concessionario

All'esito dei lavori eseguiti direttamente dalla civica amministrazione, anche al fine di consentire la più ampia libertà organizzativa ed imprenditoriale al Concessionario, si è stabilito che vi siano delle opere di completamento, degli allestimenti e delle dotazioni che saranno eseguite ed installate direttamente dal medesimo Concessionario.

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

Il concessionario dovrà presentare all'Ente concedente, entro trenta giorni dalla stipula del contratto, uno specifico progetto esecutivo, ai sensi dell'art. 41, c. 5, del Codice e con gli elaborati progettuali previsti dall'Allegato I.7 del Codice.

La progettazione di tali lavorazioni dovrà essere redatta da un tecnico abilitato alla sottoscrizione di siffatti progetti.

L'Ente concedente provvederà all'approvazione del progetto esecutivo con determinazione del dirigente tecnico competente.

Prima di intraprenderne la realizzazione dei lavori e della installazione degli allestimenti e delle dotazioni impiantistiche e multimediali poste a suo carico, il Concessionario dovrà formalmente comunicare il nominativo del tecnico abilitato che assumerà la direzione dei lavori ed il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, trasmettendo la dichiarazione di accettazione del/i medesimo/i. Nello specifico le opere di completamento, gli allestimenti e le dotazioni impiantistiche e multimediali richieste al Concessionario consisteranno:

- 1) nelle finiture e negli impianti della caffetteria;
- 2) nella climatizzazione dei due moduli vetrati adibiti a biblioteca e spazio co-working;
- 3) nel sistema di videosorveglianza e sicurezza (EVAC) interna all'intero parco (sia l'area superiore che quella inferiore);
- 4) nell'allestimento tecnologico per la totale automazione del sistema di gestione dell'area camper – tende e delle annesse dotazioni.

In dettaglio:

1. le opere di finitura ed impiantistiche di completamento della caffetteria verranno proposte dal soggetto candidato alla Concessione già nella fase concorsuale (mediante la produzione tra gli elaborati di gara di un esaustivo progetto di completamento, conforme alla proposta imprenditoriale del concorrente che sarà sottoscritto da un tecnico abilitato); tale proposta dovrà prevedere la realizzazione: della pavimentazione della sala bar, del plafone coibentato del soffitto, della boiserie verticale e/o dei pannelli verticali in cartongesso/decorativi/..., di tutte le porte interne dei servizi igienici compresa la porta a ventola con oblò di accesso al laboratorio, del sistema di illuminazione (anche quello di sicurezza), dell'impianto di climatizzazione, dell'impianto elettrico, dell'impianto di aspirazione e ricambio aria sia del laboratorio che dei servizi igienici. In merito a tali opere, che rimarranno di proprietà della civica amministrazione al termine del periodo concessorio, è stato stimato un importo previsionale complessivo (comprensivo di spese tecniche ed accessorie), ammontante ad **€ 65.000,00**, Iva esclusa, di cui:
 - € 21.000,00 per lavori edili (lavorazioni assimilabili alla categoria SOA OG1 – edifici civili e industriali);
 - € 44.000,00 per impianti (lavorazioni assimilabili alla categoria SOA OG11 – impianti tecnologici).
2. I sistemi di videosorveglianza, di wi-fi utenti e di allarme vocale (EVAC – Emergency Voice and Communication) dell'intero parco (compresa l'area camper), verrà realizzato utilizzando la infrastruttura già realizzata dalla civica amministrazione costituita da un cavidotto interrato con pozzetti di linea e da pali conici zincati disposti lungo tutto il perimetro del parco. Il Concessionario dovrà quindi realizzare tale impianto dotandolo altresì di un dispositivo di registrazione e richiamo degli eventi registrati al fine di controllare e verificare la sicurezza dell'intero parco, fornendo tutti i dati immagazzinati a richiesta degli organi preposti alla salvaguardia dell'ordine pubblico. In merito a tali infrastrutture, che rimarranno di proprietà della

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

civica amministrazione al termine del periodo concessorio, è stato stimato un importo previsionale complessivo (comprensivo di spese tecniche ed accessorie), ammontante ad **€ 45.000,00**, Iva esclusa (lavorazioni assimilabili alla categoria SOA OG11 – impianti tecnologici).

3. L'allestimento tecnologico per la totale automazione del sistema di gestione dell'area camper – tende e delle annesse dotazioni consisterà: a) nella predisposizione di un adeguato sistema che consentirà l'apertura/chiusura dei varchi di ingresso e di uscita mediante automatismi con riconoscimento della targa o del soggetto ospite registrato; b) nella gestione della struttura mediante una specifica piattaforma (prenotazioni, pagamenti, comunicazione agli organi preposti delle generalità degli ospiti, fatturazioni, check-in, check-out). L'importo inerente a tale allestimento è assunto pari ad **€ 21.000,00**, Iva esclusa (lavorazioni assimilabili alla categoria SOA OG11 – impianti tecnologici).
4. Climatizzazione dei due moduli vetrati adibiti a biblioteca e spazio co-working: il gestore dovrà installare l'impianto di climatizzazione che sarà composto da n.2 split con pompa di calore ed inverter: **4.000,00**, Iva esclusa (lavorazioni assimilabili alla categoria SOA OG11 – impianti tecnologici).

L'importo complessivo delle lavorazioni di cui ai nn. 1-2-3-4 ammonta ad Euro 135.000,00 ed è così suddiviso per categorie:

Categoria		Descrizione	Importo
OG 1	Opere di finitura e impiantistica di completamento	Edifici civili e industriali	€ 21.000,00
OG 11		Impianti tecnologici	€ 114.000,00
		TOTALE	<u>€ 135.000,00</u>

Qualora il Concessionario, all'interno della propria offerta tecnica, abbia proposto di realizzare opere di completamento di valore superiore alla stima della Stazione Appaltante, dovrà essere qualificato per poter eseguire le stesse ai sensi dell'art.100, comma 4, del Dlgs. 36/2023 ovvero ai sensi dell'art. 28 dell'Allegato II.12 al medesimo decreto.

Oltre alle suddette lavorazioni, il concessionario dovrà fornire le seguenti ulteriori dotazioni:

5. Ulteriori dotazioni inerenti il parco. Il Concessionario dovrà (obbligatoriamente) allestire **la caffetteria** dotandola di tutti gli arredi e le attrezzature necessarie a conseguire la sua piena fruibilità; tali dotazioni consisteranno: a) nel banco-bar con tutti i consueti elettrodomestici; b) nei tavolini (sia interni che esterni) corredati di adeguate sedute; c) nelle attrezzature del laboratorio ovvero banchi da lavoro, frigoriferi, forni, etc.; d) nell'arredo bagno (specchi, portasalviette, etc.). Per quanto attiene al **blocco servizi dell'area camper – tende** dovrà predisporre, a beneficio degli ospiti, almeno: a) un vano in cui saranno collocate minimo n.2 lavatrici e n.2 asciugatrici (a pagamento); b) dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti che dovranno essere svuotati quotidianamente; c) un infopoint a controllo remoto col pannello

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

indicativo della fonte finanziaria messa a disposizione dal Ministero del Turismo e con il QR Code che rimanderà a Italia.it ed alle pagine a cura del Ministero del Turismo con la planimetria informativa delle aree di sosta finanziate coi fondi dell'Avviso del Segretario Generale del Ministero del Turismo del 27/9/2024 prot.n.215334/24 (recante *“Disposizioni ... per lo sviluppo del turismo di prossimità, all'aria aperta ed ecosostenibile, per l'abbattimento delle emissioni atmosferiche, per la realizzazione di interventi finalizzati alla creazione e alla riqualificazione di aree attrezzate di sosta temporanea a fini turistici e alla valorizzazione del turismo all'aria aperta”*).

6. L'importo inerente a tali ulteriori dotazioni è assunto pari ad **€.92.000,00**, Iva esclusa.

ART. 9. Obblighi del Concessionario e Servizi minimi richiesti

La concessione di cui al presente capitolato è finalizzata a consentire la piena e ottimale fruizione del Parco di Serra Venerdi con tutte le sue dotazioni a beneficio dei cittadini e dei turisti che soggiornano in città. In tale prospettiva è richiesto che il Concessionario predisponga una adeguata ed efficiente organizzazione gestionale che assicuri:

a) la costante e periodica cura manutentiva delle alberature e delle piante presenti da parte di soggetto qualificato ai sensi dell'art. 12 della Legge 28 luglio 2016, n. 154, nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento del servizio di gestione e manutenzione del verde pubblico (DM n. 63 del 10 marzo 2020, pubblicato in G.U. n.90 del 4 aprile 2020); inoltre il Concessionario dovrà provvedere alla frequente e sistematica pulizia dell'intera area boscata ed all'allestimento di specifici provvedimenti e presidi a riguardo della prevenzione degli incendi, in linea con il piano di Manutenzione presentato in sede di gara. Al fine di dimostrare ai preposti organi di controllo l'effettiva esecuzione delle prescritte attività di manutenzione, pulizia e prevenzione incendi, il Concessionario dovrà redigere un apposito registro cronologico e progressivo degli interventi eseguiti che, all'occorrenza, dovrà essere esibito per le verifiche.

N.B. Per l'attività di raccolta, trasporto e conferimento a discarica di rifiuti derivanti dalla manutenzione del verde è obbligatoria l'iscrizione nella categoria 2-bis dell'Albo Nazionale Gestori Ambientali ai sensi dell'art. 212 comma 8 del D.Lgs. 152/06 e l'iscrizione in White List ai sensi dell'art. 1 comma 53 lett. i quater della Legge 190/2012.

b) il regolare ed efficiente funzionamento della caffetteria con le annesso pertinenze e le dotazioni impiantistiche e gli allestimenti, durante l'orario di apertura del parco. Nell'esercizio dell'attività ricettiva e ristorativa, il Concessionario sarà obbligato al puntuale rispetto di tutto quanto dichiarato e prospettato in sede di gara con l'offerta presentata. Dovrà inoltre adempiere alle disposizioni ed agli indirizzi forniti con le note sindacali prot.n.0055110 del 18/06/2022 e Prt.G.n.0023025/2026-I-11/3/2026 e con le delibere di giunta D.G.M. n.253/2022-15/7/2022 e D.G.M. n.76/2026-23/3/2026; tali prescrizioni sono le seguenti: 1) dovrà fornire a semplice richiesta degli avventori: n.1 set di bocce professionali per ciascuno dei due campi-bocce presenti nel parco, nonché i principali giochi da tavolo e di società (Monopoli, Risiko, Cluedo, Scacchi, Dama, ...) consentendo ai giocatori di utilizzare i tavolini presenti (interni/esterni) presso la caffetteria, compatibilmente con l'afflusso degli altri clienti nelle varie fasce orarie o di allestire un'area adibita ai giochi sopradescritti; 2) divieto assoluto (a pena di revoca immediata della concessione) di installazione di slot-machine o dispositivi assimilabili (apparecchi così detti *comma 6 e comma 7 previsti dall'art.110 del TULPS*), divieto di vendita di tagliandi delle c.d. lotterie istantanee (tipo *“gratta e vinci”*) e di raccolta e/o gestione di scommesse di qualsiasi tipo.

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

- c) la ordinaria e straordinaria manutenzione degli impianti elettrico ed idrico sanitario nonché la frequente pulizia ai fini della piena agibilità per gli utenti del bagno pubblico cilindrico esterno che, nella giornata del mercoledì, dovrà essere aperto sin dalle ore 6.30 del mattino, a beneficio dei venditori ambulanti che affluiscono il mercoledì per il consueto mercato settimanale del quartiere Serra Venerdi.
- d) la periodica e frequente pulizia del parco giochi (a tema marino) che dovrà essere dotato a cura del Concessionario di adeguate schermature superiori (teli/stuoie ...) onde preservare i vari giochi dagli aghi di pino e dalla resina delle alberature; per i singoli giochi dovrà essere prevista la frequente e periodica sanificazione con specifici prodotti, nonché la ordinaria e straordinaria manutenzione mantenendoli sempre in efficienza e sostituendo le parti che si dovessero danneggiare durante il periodo di concessione.
- e) la periodica e frequente manutenzione dei due campi da bocce e della contigua tribunetta, curando in particolare la perfetta complanarità e stabilità del terreno di gioco.
- f) la quotidiana pulizia e sanificazione dei due moduli prefabbricati vetrati adibiti a biblioteca e a spazio co-working; in tali manufatti dovranno altresì essere eseguite tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie degli infissi, delle coperture (stante la presenza di aghi di pino che notoriamente ostruiscono i sistemi di raccolta e deflusso dell'acqua piovana) e degli impianti, compreso l'impianto di climatizzazione che sarà installato a cura e spesa del Concessionario.
- g) la pulizia e sanificazione del campo coperto da padel su cui il Concessionario dovrà eseguire le ordinarie e straordinarie manutenzioni di tutte le componenti (pareti vetrati verticali, strutture e telone di copertura, pavimentazione, rete di gioco, porte di accesso ...) e degli impianti, compreso quello di illuminazione che dovrà essere tenuto in efficienza soprattutto per la fruizione notturna e ciò, anche a vantaggio del medesimo Concessionario.
- h) la periodica e frequente pulizia delle due piazzole con le attrezzature per il calisthenics per le quali dovrà essere prevista la frequente sanificazione con specifici prodotti, nonché la ordinaria e straordinaria manutenzione mantenendole sempre in efficienza e sostituendo le parti che si dovessero danneggiare durante il periodo di concessione.
- i) la periodica e frequente pulizia delle panchine e dei cestini getta-rifiuti prevedendo altresì la frequente sanificazione con specifici prodotti, nonché la ordinaria e straordinaria manutenzione sostituendo le parti che si dovessero danneggiare durante il periodo di concessione.
- l) il salubre ed efficiente utilizzo delle due aree per lo sguinzagliamento dei cani, curando in particolar modo il regolare sfalcio delle erbe infestanti nonché la pulizia e la sanificazione soprattutto in merito alla presenza di eventuali deiezioni; dovranno inoltre essere eseguiti stagionalmente i trattamenti disinfestanti dei due settori con specifici prodotti che preservino gli *amici a quattro zampe* da nocivi attacchi parassitari.
- m) la costante e periodica manutenzione ordinaria e straordinaria del campo fotovoltaico e di tutte le sue componenti, comprese quelle installate nel vano dedicato nel piano seminterrato della caffetteria; dovrà essere particolarmente meticolosa la rimozione delle erbe infestanti anche per prevenire eventuali incendi che potrebbero danneggiare i dispositivi del campo; tale infrastruttura è, tra l'altro, determinante al fine della sostenibilità economico-gestionale del parco e si reputa che, proprio per massimizzare tale beneficio, l'avveduto Concessionario provvederà all'acquisto ed alla installazione

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

di un idoneo gruppo di accumulo dell'energia prodotta nelle ore di irraggiamento da poter utilizzare nelle ore notturne.

n) la costante e periodica manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione del parco in modo da garantirne la piena efficienza e la sicura percorribilità nelle ore notturne dei percorsi pedonali e carrabili interni al parco.

o) la costante e periodica manutenzione ordinaria e straordinaria del sistema di videosorveglianza e del connesso dispositivo di registrazione e richiamo degli eventi registrati, del sistema di wi-fi utenti e di allarme vocale.

p) il regolare ed efficiente funzionamento continuativo ($H = 24$) dell'area camper e dell'area piazzole tende da attuarsi mediante la quotidiana meticolosa pulizia di tutti i servizi accessori, ovvero dei bagni, della lavanderia, del vano lavastoviglie, della piazzola del camper service, dell'area di stoccaggio rifiuti. Dovrà altresì essere assicurata la ordinaria e straordinaria manutenzione degli impianti elettrici, di illuminazione, idrico-sanitari, delle colonnine elettriche, dei dispositivi automatici che gestiscono i varchi di accesso e di uscita.

In merito alle manutenzioni richiamate ai precedenti paragrafi a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o e p, si prescrive che all'inizio del periodo di gestione ed in sede di verbale di consegna dell'infrastruttura, qualora il Concessionario intendesse avvalersi di ditte esterne qualificate, dovrà comunicarne gli estremi, allegando altresì le dichiarazioni dei medesimi manutentori di accettazione dell'incarico conferito con la conseguente assunzione della responsabilità. Le attività eseguite da ciascun manutentore nell'esercizio delle proprie attribuzioni dovranno essere trascritte e debitamente sottoscritte (di volta in volta) in un apposito registro cronologico e progressivo per attestare il puntuale e regolare adempimento di ciascun operatore.

Promozione e comunicazione

In adempimento agli obblighi assunti dall'amministrazione comunale per l'ottenimento del finanziamento di cui all'Avviso del Segretario Generale del Ministero del Turismo del 27/9/2024 prot.n.215334/24, all'interno del blocco servizi dell'area camper dovrà essere allestito un infopoint a controllo remoto col pannello indicativo della fonte finanziaria messa a disposizione dal Ministero del Turismo e con il QR Code che rimanderà a Italia.it ed alle pagine a cura del Ministero del Turismo con la planimetria informativa delle aree di sosta finanziate coi fondi dell'Avviso in questione.

ART. 10. Modalità di espletamento del servizio

10.1. Gestione delle dotazioni e delle infrastrutture

Gli spazi e le infrastrutture di cui si compone il Parco di Serra Venerdi dovranno essere utilizzati conformemente alle destinazioni d'uso del progetto approvato e realizzato. In particolare:

la porzione superiore del parco sarà aperta negli orari prestabiliti alla libera e pubblica fruizione dei cittadini per le consuete attività dei parchi urbani e cioè lo svago, il passeggio, lo stazionamento, il jogging, il gioco dei bimbi, ... con il divieto di introdurre all'interno di tale area di cani liberi o al guinzaglio; i *c.d. amici a quattro zampe*, sempre accompagnati dai loro padroni, potranno beneficiare delle due distinte ed apposite aree recintate (cani di grossa-media taglia e cani di media-piccola taglia) che hanno un accesso esterno, esclusivo e dedicato, direttamente dalla contigua viabilità pubblica.

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

Nell'area del parco pubblico sono presenti anche n.2 campi di bocce che, su richiesta, potranno essere concessi in uso ai cittadini che vogliano praticare tale sport ed a cui il Concessionario dovrà fornire dei set di bocce regolamentari che, al termine dell'utilizzo, dovranno essergli restituite in perfetto stato.

Nella parte sud del parco è presente il campo da padel coperto per il quale è stata ipotizzata una tariffazione per l'utilizzo che dovrebbe fornire un significativo contributo ai fini della sostenibilità economica dell'intera infrastruttura.

Nella porzione centrale del parco, in adiacenza alla caffetteria, è collocato un parco giochi per i bimbi; la fruizione di tale spazio sarà a titolo gratuito e il Concessionario dovrà immediatamente predisporre dei sistemi di schermatura di tali installazioni (teli, stuoie ...) dagli aghi di pino e dalla resina e dovrà curare in maniera particolarmente efficace la pulizia e la sanificazione periodica di tali installazioni a salvaguardia della salute dei bimbi.

In adiacenza al parco giochi è collocata la caffetteria con le annesse superfici terrazzate ed il sottostante deposito; la caffetteria andrà completata in quanto alle finiture ed agli impianti a cura e spese del Concessionario entro un termine stabilito dal Concedente; ad intervenuta aggiudicazione della concessione, entro un termine prefissato, il Concessionario dovrà presentare all'amministrazione comunale il progetto esecutivo relativo a tale completamento, debitamente sottoscritto da un tecnico abilitato; ad intervenuta approvazione dovrà quindi intraprendere i lavori (sotto la direzione di un tecnico abilitato) che dovrà ultimare nel termine concesso; al fine di accertare la corretta esecuzione, dovrà inviare all'amministrazione comunale tutta la prescritta documentazione tecnico-amministrativa (certificazioni, dichiarazioni, elaborati *as built*, ...) per ottenere il collaudo finale dell'opera. Successivamente potrà allestire la caffetteria con le attrezzature e le dotazioni occorrenti al suo regolare esercizio e, quindi, intraprendere l'attività mediante presentazione per via telematica della SCIA al SUAP del Comune di Matera.

In merito all'espletamento di tale attività, il gestore dovrà essere in possesso del requisito SAB (Somministrazione Alimenti e Bevande), di specifica professionalità (corso REC/SAB, titolo di studio o esperienza lavorativa da parte del titolare, di un socio o di un preposto), nonché dei requisiti morali e professionali (assenza di cause ostative previste dalla legge antimafia e penali). Al compimento dei lavori la caffetteria dovrà possedere i requisiti igienico-sanitari di legge, inclusa la notifica sanitaria ai fini HACCP / registrazione ASP di Basilicata. Inoltre il concessionario dovrà predisporre, attuare e mantenere aggiornato un Manuale di Autocontrollo conforme alle norme del sistema HACCP, in ottemperanza al Reg. CE 852/2004 e alla normativa nazionale e regionale vigente in materia di sicurezza alimentare. Il Manuale dovrà essere specificamente calibrato sulle attività svolte nel servizio di caffetteria/punto di ristoro allestito presso il Centro. Il Concessionario dovrà garantire che tutto il personale impiegato nel servizio sia adeguatamente formato e costantemente aggiornato sulle procedure previste dal Manuale di Autocontrollo e sulle buone pratiche igieniche. Il Manuale, unitamente alle relative registrazioni, dovrà essere sempre disponibile presso il punto di ristoro per eventuali verifiche da parte del Concedente o delle autorità competenti. Ogni aggiornamento dovrà essere comunicato tempestivamente al Concedente. Qualora il Concessionario intenda subappaltare il servizio di caffetteria/punto di ristoro, tali obblighi sono a carico del subappaltatore, ferma restando la responsabilità solidale in caso di inadempimento delle prescrizioni sopra richiamate. Il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nel Manuale di Autocontrollo e delle norme HACCP costituisce inadempimento contrattuale, cui consegue l'applicazione delle penali previste dal presente Capitolato e, nei casi più gravi, la risoluzione del contratto.

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

Subito a monte della caffetteria c'è un vano cilindrico che è destinato a servizio igienico ed è disimpegnato da una rampa che quindi ne consente l'utilizzo anche ai soggetti a diversa mobilità; tale servizio igienico è destinato a tutti i fruitori del parco ed in particolare ai venditori ambulanti del mercato settimanale del mercoledì; il Concessionario sarà onerato di mantenerlo sempre pulito ed efficiente con le dotazioni occorrenti al suo utilizzo (dispenser con sapone liquido + box con asciugamani + porta salviette igieniche ...).

Proseguendo verso nord, si trovano i due moduli vetrati debitamente allestiti e con accessi indipendenti, destinati a biblioteca di quartiere ed a spazio co-working. La biblioteca è destinata alla promozione ed allo scambio dei libri per tutte le fasce di età e potrà essere gestita, su iniziativa del Concedente, anche con l'ausilio di associazioni che abbiano come finalità la diffusione della cultura libraria e della lettura; tali soggetti avranno anche la facoltà di organizzare eventi specifici all'interno del parco (presentazioni di libri, incontri con autori, cultori ed esperti ...) avvalendosi anche degli spazi e delle dotazioni della caffetteria; tali iniziative saranno comunque concertate col Concessionario in modo da conseguire una reciproca e proficua utilità. Per quanto attiene allo spazio co-working, esso sarà destinato principalmente all'ospitalità di professionisti indipendenti, freelancer, sturttupper o dipendenti in remoto che vogliano condividere tra loro questo suggestivo spazio (una sorta di scatola di vetro collocato all'interno di una pineta); il Concessionario avrà facoltà di stabilire in piena autonomia una specifica tariffazione che gli possa consentire un congruo ritorno economico, eventualmente abbinandola a pacchetti inclusivi di servizi aggiuntivi (ristorazione con la contigua caffetteria, di pratica sportiva col campo da padel ed ospitalità nell'area camper/tende).

Nella estremità nord del parco è collocato il campo fotovoltaico che è totalmente recintato ed è inibito all'accesso di chiunque (per evidenti motivi di sicurezza) su cui il Concessionario dovrà esercitare una minuziosa vigilanza oltre che la manutenzione (come già specificato) mediante una ditta abilitata e di provata esperienza e capacità.

Sul lato opposto al campo fotovoltaico è collocata la installazione riproducente la c.d. Balena Giuliana nonché, in adiacenza, una piattaforma con binocolo panoramico che guarda verso valle traguardando il lago di San Giuliano, l'invaso artificiale ove nel dicembre del 2000 fu rinvenuto l'enorme fossile del Pleistocene (l'era Glaciale, ossia 2 milioni di anni fa) oggi esposto nel Museo Nazionale D. Ridola di Matera.

Nella medesima zona nord del parco, lungo il bordo del vialetto di valle, sono collocate due piazzole dotate delle attrezzature outdoor base per il calisthenics.

L'accesso dalla contigua viabilità pubblica alla porzione superiore del parco avviene per il tramite di n.4 cancelli perimetrali che, partendo dalla estrema propaggine Nord e procedendo verso Sud, sono costituiti da: 1) una prima cancellata a due ante prospiciente l'anfiteatro di via Rossini; 2) un cancelletto che dà accesso esclusivamente alle due aree per lo sguinzagliamento dei cani; 3) una ampia cancellata scorrevole su viale Europa che dà accesso alla Caffetteria; 4) (discendendo ancora su viale Europa) la porta di accesso principale al parco, composto da un cancello a due battenti. Ebbene, in merito a tali accessi, si stabilisce che il Concessionario, durante l'orario di apertura al pubblico del parco, dovrà obbligatoriamente consentire l'accessibilità mediante i cancelli di cui ai punti 2), 3) e 4) mentre, ove lo ritenga necessario per semplificare la sorvegliabilità ed il controllo, avrà facoltà di tenere chiusa la cancellata di cui al punto 1).

la porzione inferiore del parco, dedicata ai camper ed alle tende, sarà aperta ininterrottamente mediante il sistema di accessi contrapposti, ovvero uno per l'ingresso (a monte) e l'altro per l'uscita

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

(a valle), ciascuno organizzato con due distinte porte motorizzate, ovvero una pedonale/ciclabile della larghezza di 1,6 m. ed una carrabile con un'ampiezza di 3,60 m. L'apertura/chiusura di ciascun varco (sia quello pedonale/ciclabile che quello carrabile) sarà automatizzata con riconoscimento della targa o del soggetto ospite registrato. La gestione della struttura (prenotazioni, pagamenti, comunicazione agli organi preposti delle generalità degli ospiti, fatturazioni, check-in, check-out) sarà eseguita esclusivamente mediante una specifica piattaforma a cura del Concessionario. Stante la particolare destinazione d'uso dell'area, il Concessionario dovrà predisporre un accurato sistema di assistenza emergenziale che preveda la presenza in loco di un kit di primo soccorso e di personale debitamente qualificato; all'occorrenza, dovrà essere consentito l'immediato intervento di operatori qualificati esterni che possano risolvere le insorte criticità (tempestivo accesso di operatori e mezzi per il soccorso e l'assistenza sanitaria degli ospiti in caso di traumi, ferite o malesseri; apertura delle porte di accesso per consentire l'ingresso/uscita degli ospiti in caso di blocco delle cancellate; intervento di personale qualificato nel blocco servizi per riparazioni o risoluzione di inconvenienti che limitino in tutto o in parte la fruizione delle infrastrutture, ...). Anche ai fini della salvaguardia della sicurezza degli utilizzatori dell'area, dovrà essere comunque assicurata la possibilità di uscire dall'area stessa in qualsiasi momento. Successivamente all'allestimenti di tutte le attrezzature e dotazioni di propria spettanza occorrenti al suo regolare esercizio, il concessionario potrà intraprendere l'attività ricettiva di gestione dell'area attrezzata di sosta temporanea mediante presentazione per via telematica della SCIA al SUAP del Comune di Matera. La gestione dell'area camper/tende deve essere condotta nel rispetto delle disposizioni della normativa vigente e della Legge Regionale n. 6/2008 aggiornata con Legge Regionale n. 20/2008.

Al fine di accertare l'effettivo e corretto espletamento di tutte le attività poste in capo al Concessionario, il Concedente si avvarrà del proprio personale, designato per la gestione della concessione in questione. In ogni caso, onde ottenere una oggettiva valutazione sulla qualità del servizio pubblico espletato, il Concedente periodicamente eseguirà, anche per il tramite di operatori specialisti di tali analisi, dei sondaggi strutturati su aree chiave quali la pulizia, l'accoglienza, i prezzi e la sicurezza degli spazi affidati, mediante feedback anonimi ottenuti dagli utenti. Tali verifiche consentiranno di formulare un giudizio obbiettivo sul corretto adempimento degli obblighi assunti, anche in merito alla qualità dei servizi resi agli utenti.

10.2. Apertura e chiusura della struttura

Il Concessionario dovrà garantire le seguenti aperture minime:

- 1) L'apertura minima del Parco, tutti i giorni, nelle seguenti fasce orarie:

Periodo invernale dal 1 novembre al 31 marzo dalle ore 07:00 alle ore 21:00

Periodo estivo dal 1 aprile al 31 ottobre dalle ore 7:00 alle ore 23:00

- 2) L'apertura continuativa dell'area Camper/Tende.

Eventuali chiusure dovranno essere concordate con l'Ente.

10.3. Personale addetto ai servizi

Le attività oggetto della presente concessione, ove curate direttamente dal Concessionario, dovranno essere organizzate e svolte da personale in possesso di idonea qualificazione e specializzazione nelle

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

materie attinenti al relativo ambito di riferimento, di una buona conoscenza almeno della lingua inglese parlata e scritta.

Il Concessionario è tenuto ad incrementare sia il monte ore sia il numero di personale laddove ciò sia necessario per garantire la corretta gestione dei servizi indicati nell'offerta tecnica presentata in sede di gara.

Il personale deve essere, in ogni caso, inquadrato in base alle attività effettivamente svolte e per le quali risulta qualificato, nel rispetto delle vigenti normative e del CCNL di riferimento.

10.4. Manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizia e gestione dei rifiuti

Il Concessionario dovrà mantenere l'intero comprensorio immobiliare, con gli annessi arredi, attrezzature e impianti tutti, in perfette condizioni d'uso mediante periodici interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (a titolo esemplificativo, manutenzione di serramenti, sostituzione di punti luce e piccole componenti elettriche usurate, sostituzione filtri degli impianti di raffrescamento/riscaldamento, ecc.) che ne garantiscano la piena fruibilità. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli impianti tecnologici dovranno essere effettuati e certificati da soggetti in possesso di idonea qualificazione tecnica, così come previsto all'art.9 del presente Capitolato.

Il Concessionario è tenuto a garantire la pulizia degli ambienti e degli arredi.

Le operazioni dovranno essere effettuate al di fuori dell'orario di apertura al pubblico, assicurando standard qualitativi adeguati sotto il profilo dell'igiene e del decoro, nonché il pieno rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM).

La cadenza delle pulizie dei servizi igienici dovrà essere adeguata ai flussi di fruitori; inoltre, il servizio dovrà comprendere la dotazione dei materiali di consumo.

La responsabilità della gestione, della raccolta e del conferimento di tutti i rifiuti generati durante lo svolgimento delle attività previste all'interno del parco è integralmente posta in capo al Concessionario, il quale è tenuto a provvedervi a proprie spese. Il Concessionario si impegna, inoltre, a garantire che ogni fase del processo – dalla separazione al conferimento – avvenga nel pieno rispetto della normativa ambientale vigente e in conformità ai Criteri Ambientali Minimi applicabili.

10.5. Criteri Ambientali Minimi

Il Concessionario è tenuto ad assicurare che tutte le attività che verranno realizzati all'interno del Parco e dei contenitori in esso presenti, siano conformi ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'organizzazione di eventi, adottati con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del 19 ottobre 2022 e successive modifiche e integrazioni.

A tal fine, il Concessionario deve:

- inserire nei contratti con soggetti terzi apposite clausole che impongano l'osservanza dei CAM nell'organizzazione e gestione delle attività;
- vigilare sulla corretta applicazione dei CAM da parte dei soggetti terzi, adottando misure correttive, ove necessario;

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

- garantire l'utilizzo, da parte propria e dei soggetti terzi, di materiali e prodotti conformi ai criteri ambientali minimi, privilegiando soluzioni riutilizzabili, riciclabili o a ridotto impatto ambientale (come, ad esempio, nel caso di allestimenti e prodotti pubblicitari, gadget, ecc.).

Il Concedente si riserva la facoltà di effettuare verifiche, anche a campione, sulla corretta applicazione dei CAM da parte del Concessionario e dei soggetti terzi.

L'inosservanza degli obblighi di cui alla presente clausola può determinare l'applicazione delle penali previste dal presente Capitolato e, nei casi più gravi, la risoluzione del contratto.

Il Concessionario, ovvero il soggetto terzo incaricato del servizio di pulizia, è tenuto al rispetto di tutti i requisiti ambientali obbligatori previsti dal DM 29 gennaio 2021, come da allegato 3 al presente Capitolato.

Il Concessionario, ovvero il soggetto terzo incaricato del servizio di manutenzione del verde, è tenuto al rispetto di tutti i requisiti ambientali obbligatori previsti dal DM n. 63 del 10 marzo 2020, come da allegato 2 al presente Capitolato.

Il Concessionario, con riferimento al servizio di caffetteria, dovrà garantire il rispetto dei CAM vigenti in materia alimentare (DM 9 aprile 2025), assicurando che l'organizzazione del punto ristoro, la scelta delle attrezzature, la selezione dei prodotti alimentari e le modalità di somministrazione siano coerenti con i principi di sostenibilità ambientale indicati nell'allegato 1 al presente Capitolato.

10.6. Tariffe

Le tariffe determinate dal Concedente per i servizi minimi richiesti in base ai quali è stato predisposto il Piano Economico-Finanziario di massima hanno carattere puramente indicativo. Pertanto, il Concessionario potrà autonomamente definire i propri corrispettivi in relazione ai servizi offerti e descritti nel progetto presentato in sede di gara.

Il listino delle tariffe relative ai servizi offerti dovrà essere esposto al pubblico.

ART. 11. Obbligo di rendicontazione

Il Concessionario si obbliga a trasmettere al Concedente, per ogni anno di gestione, la seguente documentazione:

1. il **rendiconto annuale** degli utenti dell'area camper/tende e del campo padel, con relativa tariffazione, laddove prevista, e il numero di accessi alla caffetteria, entro tre mesi dalla conclusione dell'esercizio di riferimento;
2. la **relazione descrittiva delle attività svolte nell'anno precedente** in termini di tipologia e quantità, entro tre mesi dalla conclusione dell'esercizio di riferimento;
3. il **prospetto del consuntivo analitico e documentato della gestione del Parco**, recante l'indicazione dei costi e dei ricavi relativi all'esercizio precedente, entro tre mesi dalla conclusione dell'esercizio di riferimento.

L'inosservanza dell'obbligo di rendicontazione di cui ai suddetti punti comporta l'applicazione della penale indicata all'articolo 29 del presente Capitolato.

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

ART. 12. Altri obblighi e oneri a carico del Concessionario

Il Concessionario si obbliga al rispetto della normativa vigente disciplinante le attività oggetto della concessione, oltre alle prescrizioni contenute nel presente Capitolato.

Fatti salvi gli obblighi e gli oneri di cui a tutti gli altri punti del presente Capitolato, il Concessionario ha l'obbligo di:

- a. provvedere direttamente alle vulture e al pagamento di tutte le utenze (acqua, energia elettrica, gas) necessarie per lo svolgimento del servizio;
- b. provvedere al pagamento a tutte le imposte e i tributi previsti dalla legge, compreso IMU e TARI;
- c. ottenere le eventuali licenze ed autorizzazioni previste dalla normativa vigente per lo svolgimento dei servizi oggetto della concessione;
- d. mantenere in perfette condizioni d'uso, mediante periodici interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, impianti, attrezzature, e arredi forniti dal Concessionario;
- e. assumersi il rischio di imprevisti e difficoltà esecutive a fronte delle quali non potrà richiedere alcun compenso;
- f. rispettare la normativa in materia di conferimento dei rifiuti;
- g. rispettare tutti gli obblighi assistenziali, previdenziali, contributivi ed antinfortunistici per quanto riguarda personale o artisti ingaggiati, nonché le norme sulla sicurezza sul lavoro;
- h. consentire le operazioni di verifica da parte del Concedente mettendo a disposizione la documentazione richiesta;
- i. esporre il listino delle tariffe applicate e per l'utilizzo degli spazi per i quali si è previsto la corresponsione di un corrispettivo.
- j. fornire tutti i dati richiesti dall'amministrazione in relazione al servizio oggetto di concessione, entro 15 giorni dalla richiesta. A titolo esemplificativo documentazione attestante lo svolgimento del servizio (ad es. licenze, addetti, cv, bilanci, incassi...).

ART. 13. Obblighi del Concedente

Il Concedente ha l'obbligo di:

- consegnare il Parco con tutte le infrastrutture e le attrezzature in esso contenute in condizioni di piena funzionalità;
- comunicare al Concessionario ogni evento rilevante, circostanza o provvedimento nella sua disponibilità che condizioni la Concessione. In particolare, il Concedente è tenuto a trasmettere al Concessionario le seguenti informazioni e documenti:

- ogni informazione e/documento utile in relazione allo stato degli immobili e delle aree interessati dalla Concessione;
- ogni provvedimento del Concedente in relazione all'utilizzo delle aree limitrofe a quelle interessate dalla Concessione;
- l'insorgenza di motivi di pubblico interesse che possano determinare il recesso dalla Concessione.

ART. 14. Subappalto

Il subappalto sarà regolato dagli artt. 188 e 119 del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36.

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

Rimane fermo che non può essere affidata in subappalto l'integrale esecuzione del contratto, pena la nullità dell'accordo con i terzi.

È fatto divieto di subappalto a cascata, ai sensi del comma 17, art. 119 del Codice, in ragione dell'esigenza di rafforzare il controllo relativo all'esecuzione dei servizi oggetto della presente concessione.

Il Concessionario è responsabile in via diretta nei confronti del Concedente della corretta erogazione di tutti i servizi oggetto del Contratto, anche in caso di subappalto.

La gestione dei servizi è effettuata nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a. i soggetti che svolgono i servizi devono essere qualificati per la quota da eseguire, tenuto conto dei requisiti stabiliti nei documenti di Gara;
- b. i servizi devono essere erogati nel rispetto delle prescrizioni del Capitolato;
- c. i servizi possono essere subappaltati nei limiti quantitativi indicati in sede di Offerta.

Il Concessionario si impegna a depositare presso il Concedente, almeno venti giorni prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione delle attività in subappalto, la copia del Contratto di subappalto, nonché la documentazione attestante il possesso da parte del subappaltatore dei requisiti di ordine generale e dei requisiti professionali e speciali.

In caso di mancato possesso, da parte dell'offerente, di uno o più requisiti di partecipazione, è ammesso il ricorso, entro i limiti di legge, al subappalto c.d. "necessario". La volontà di ricorrere a quest'ultimo istituto deve essere espressa in sede di gara con specifica ed inequivocabile dichiarazione.

ART. 15. Sopralluogo

Non è previsto alcun sopralluogo ricognitivo del Parco e delle sue infrastrutture ai fini della partecipazione al bando. Eventualmente, ove necessita, potrà essere effettuato un sopralluogo dal tecnico progettista del concorrente che voglia verificare lo stato dei luoghi per la redazione del progetto di completamento della caffetteria. Il sopralluogo tecnico potrà essere richiesto e concordato secondo le modalità descritte nei documenti di gara.

PARTE 3 – AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

ART. 16. Stipula del contratto e spese a carico del Concessionario

Il Contratto di concessione sarà stipulato nei termini previsti dall'art. 18 del D.lgs. n. 36/2023. Sono a carico del Concessionario tutte le spese relative al contratto, ivi comprese quelle di bollo e registrazione, nonché il versamento dei diritti di segreteria.

Dopo l'aggiudicazione e prima della stipula del contratto l'aggiudicatario sarà invitato a presentare, a pena di decadenza dall'aggiudicazione:

- la documentazione di rito propedeutica alla stipula del contratto (atto costitutivo in caso di R.T.I., eventuali procure, ecc.);
- la garanzia definitiva del 10 % del valore del contratto, come risultante dall'aggiudicazione, costituita ai sensi dell'art. 117 del D.lgs. n. 36/2023;
- le polizze assicurative prescritte dal presente Capitolato.

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

In caso di declaratoria di revoca o di decadenza dell'aggiudicatario, si procederà in favore del concorrente la cui offerta avrà ottenuto il secondo migliore punteggio e, quindi, secondo lo scorrimento della graduatoria.

ART. 17. Responsabilità, assicurazioni e garanzie

Il Concessionario è responsabile nei confronti dell'Amministrazione dell'esatto adempimento delle prescrizioni contenute nel presente Capitolato e nel contratto di concessione. Il Concessionario è, altresì, responsabile nei confronti dell'Amministrazione e dei terzi per i danni di qualsiasi natura, diretti e/o indiretti, causati a cose e/o persone e/o connessi all'esecuzione del contratto di concessione, anche se derivanti dall'operato dei suoi dipendenti, collaboratori anche volontari, consulenti e/o contraenti. Il Concessionario ha l'obbligo di mantenere l'Amministrazione sollevata e indenne da richieste di risarcimento dei danni e/o da eventuali azioni promosse da terzi.

Il Concessionario ha l'obbligo di stipulare le seguenti polizze assicurative:

- specifica polizza assicurativa per la Responsabilità Civile verso terzi (RCT), con massimale per sinistro, per persona e per danni a cose non inferiore a € 10.000.000,00, con un numero di sinistri illimitato e avente validità non inferiore alla durata della concessione.
Dovrà comprendere:
 - o gestione del parco;
 - o gestione bar/caffetteria;
 - o somministrazione alimenti e bevande;
 - o gestione area giochi;
 - o gestione campi sportivi;
 - o gestione aree cani;
 - o gestione area camper e tende;
 - o organizzazione eventi;
 - o manutenzione del verde;
 - o proprietà e conduzione impianti;
- polizza assicurativa per la Responsabilità Civile verso prestatori di lavoro anche occasionali (inclusi volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non) di cui il Concessionario si avvalga, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività oggetto del presente Capitolato, comprese tutte le operazioni e attività necessarie, accessorie e/o complementari, nessuna esclusa (RCO), con massimale per sinistro non inferiore a € 5.000.000,00 e a € 2.500.000,00 per singolo prestatore di lavoro.
- polizza assicurativa property per Incendio e danni ai beni per un massimale non inferiore a Euro 4.000.000,00 per sinistro. La polizza dovrà comprendere le seguenti garanzie:
 - incendio;
 - fulmine;
 - esplosione;
 - eventi atmosferici;
 - sovraccarico neve;
 - atti vandalici;
 - eventi socio-politici;
 - danni elettrici;
 - fenomeno elettrico;

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

- acqua condotta.
- con estensione ai rischi catastrofali:
 - Terremoto
 - Alluvione/Inondazione
 - Eventi atmosferici
 - Grandine
 - Trombe d'aria
 - Sovraccarico neve
 - Frana e smottamento
 - Incendio boschivo
- polizza assicurativa per danni alle opere e beni comunali in consegna al Concessionario per un massimale non inferiore a Euro 2.500.000,00 per sinistro. La polizza dovrà comprendere le seguenti garanzie:
 - o danneggiamento;
 - o distruzione;
 - o deterioramento;
 - o vandalismo imputabile alla gestione.

Il Comune di Matera dovrà essere espressamente indicato quale terzo beneficiario e assicurato aggiuntivo nelle garanzie di responsabilità civile.

Copia delle polizze, conforme all'originale ai sensi di legge, dovranno essere consegnate al Committente al momento della stipula del contratto, unitamente alla quietanza di intervenuto pagamento del premio. Quest'ultima dovrà essere presentata con la periodicità prevista dalla polizza stessa, al fine di verificare il permanere della validità nel corso della durata della Concessione.

PARTE 4 – ESECUZIONE DEL CONTRATTO

ART. 18. Consegna e riconsegna dell'immobile

Il Concedente mette a disposizione del Concessionario l'area e i locali oggetto della presente concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto dell'affidamento.

Il compendio è consegnato al Concessionario dal Concedente unitamente agli arredamenti e alle attrezzature, di proprietà della Comune di Matera, strumentali allo svolgimento del servizio oggetto di concessione.

Il Concessionario, con la sottoscrizione del Verbale di Consegna, accetta gli impianti nello stato di fatto in cui si trovano, riconoscendone l'idoneità.

Alla scadenza del rapporto contrattuale il Concessionario è tenuto a riconsegnare aree e locali, ripristinate alla situazione d'efficienza in cui gli stessi sono stati consegnati al momento della sottoscrizione del Verbale di Consegna e Avvio Concessione.

La consegna dell'immobile avverrà in contraddittorio tra le parti, il giorno della data di scadenza della Concessione, mediante apposito verbale redatto dal Direttore dell'Esecuzione/RUP di concerto con l'Ufficio tecnico comunale competente, dal quale risulterà lo stato di conservazione delle strutture e degli impianti tecnologici.

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

Al termine della concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione relativa all'immobile e agli impianti a quel momento detenuta dal Concessionario.

Aree e locali oggetto di concessione devono essere consegnati liberi da beni di proprietà del Concessionario.

Qualora, alla riconsegna dell'immobile, si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti dovuti a imperizia, incuria o mancanza di manutenzione ordinaria a carico del Concessionario, essi verranno stimati dai competenti uffici tecnici comunali e imputati al Concessionario che dovrà, quindi, provvedere al relativo ripristino nei termini e con le modalità indicate dal Concedente.

ART. 19. Modalità di corresponsione del canone concessorio

Il Concessionario dovrà versare il canone concessorio al Concedente secondo le modalità indicate.

Per il primo anno di gestione, al termine del relativo esercizio finanziario (31 dicembre) e comunque **entro il 15 gennaio** dell'anno successivo.

A partire dal secondo anno, il pagamento dovrà avvenire con cadenza semestrale, da effettuarsi entro **il giorno 15 del mese successivo** alla chiusura del semestre di riferimento.

ART. 20. Adeguamento del canone concessorio

L'aggiornamento del canone concessorio è effettuato sulla base della variazione percentuale dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi, pubblicato mensilmente dall'ISTAT. L'indice di riferimento è quello relativo al mese di dicembre dell'anno precedente rispetto all'annualità per la quale si procede all'adeguamento.

L'adeguamento del canone concessorio è effettuato con cadenza annuale, a decorrere dal secondo anno di efficacia della concessione, salvo diversa previsione normativa sopravvenuta.

Il Concedente comunica al Concessionario l'importo aggiornato del canone concessorio entro il 31 gennaio di ogni anno. Il Concessionario è tenuto al pagamento del canone concessorio aggiornato a partire dalla prima scadenza utile successiva alla comunicazione.

In caso di variazione negativa dell'indice FOI senza tabacchi, il canone concessorio non è soggetto a riduzione, restando invariato rispetto all'anno precedente.

Resta salva la facoltà del Concedente di modificare il presente meccanismo di adeguamento qualora intervengano norme imperative che impongano criteri diversi di aggiornamento.

ART. 21. Spese di gestione a carico del Concessionario

Il Concessionario assume integralmente a proprio carico tutte le spese connesse alla gestione ordinaria dell'infrastruttura e dei servizi, ivi comprese quelle relative alla manutenzione ordinaria, alle pulizie, alle utenze (acqua, energia elettrica, gas) nonché al pagamento di imposte e tributi previsti dalla normativa vigente, incluse IMU e TARI, e ogni altro onere fiscale correlato all'esercizio dell'attività.

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

ART. 22. Verifiche e controlli da parte del Concedente

Il Concedente, per il tramite del Direttore dell'Esecuzione, provvederà ad effettuare verifiche di conformità dei servizi oggetto della Concessione, rispetto a quanto previsto nel presente Capitolato, nel contratto di concessione e di quanto dichiarato dal Concessionario nell'offerta.

Le verifiche potranno essere effettuate in qualunque momento al fine di accertare la buona conduzione dei servizi e il rispetto delle norme vigenti.

Fermo restando l'applicazione delle penali di cui al successivo articolo 29, qualora il Direttore dell'esecuzione riscontri delle difformità, il Concessionario dovrà provvedere ad adempiere quanto contestato entro il termine fissato dallo stesso DEC.

ART. 23. Equilibrio Economico Finanziario e Revisione del contratto di concessione

Costituiscono presupposti e condizioni di base del Piano Economico finanziario la durata della Concessione, l'importo e le modalità di corresponsione del Canone di cui all'articolo 21 e tutti gli elementi esplicitati nel PEF presentato in sede di partecipazione che concorrono a determinare l'Equilibrio Economico Finanziario.

La revisione del contratto di concessione si applica nei casi, nei termini e con le modalità stabiliti dall'art. 192 del D.lgs. n. 36/2023, qualora si riscontri un'alterazione dell'equilibrio economico finanziario determinata da uno o più eventi di disequilibrio, non riconducibili al Concessionario, che diano luogo alla variazione in diminuzione dell'equilibrio economico finanziario.

ART. 24. Modifiche del contratto in fase di esecuzione

Si applica l'art. 189 del D.lgs. n. 36/2023 con riferimento alle parti compatibili con la concessione oggetto del presente Capitolato.

ART. 25. Divieto di cessione del contratto

È fatto assoluto divieto al Concessionario di cedere, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, il contratto di concessione.

L'inosservanza di tale divieto, fermo restando il diritto del Concedente al risarcimento del danno, comporta la facoltà del Concedente stesso di dichiarare la risoluzione di diritto del contratto di concessione.

ART. 26. Inadempimenti e penali

In caso di inadempimento delle obbligazioni contrattuali – ad eccezione di quelle per cui l'inadempimento comporti la risoluzione di diritto del contratto di concessione –, nonché delle disposizioni impartite dal Concedente, al Concessionario verranno applicate le seguenti penali:

INADEMPIMENTO	PENALE, per singolo inadempimento
---------------	-----------------------------------

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

Mancata apertura	1% del canone annuo per ogni giorno di ritardo
Riduzione degli orari indicati nel progetto	1% del canone annuo per ogni giornata in cui sia stato osservato l'orario ridotto
Interruzione ingiustificata del servizio	1% del canone annuo per ogni giorno di chiusura
Mancata realizzazione delle attività contenute nel progetto presentato in sede di gara	2% del canone annuo per ciascuna delle attività di progetto non realizzate secondo la programmazione annuale
Inadempimento obblighi di rendicontazione	2% del canone annuo per la mancata trasmissione di ciascuno dei documenti di rendicontazione
Mancata manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle opere a verde	3% del canone annuo per ciascun inadempimento previsto dalla normativa vigente
Mancato pagamento del canone	2% del canone annuo per ogni giorno di ritardo
Inosservanza delle norme in materia di CCNL, delle norme in materia di sicurezza sul lavoro e mancato pagamento dei contributi	1% del canone annuo per ogni irregolarità
Inosservanza degli obblighi in materia di pari opportunità generazionali, di genere e di inclusione lavorativa per le persone con disabilità o svantaggiate previste dall'art. 5 del presente Capitolato	1% del canone annuo per ogni irregolarità
Inosservanza CAM, Manuale Autocontrollo e Norme HACCP (ove attivato il servizio di caffetteria/punto ristoro)	1% del canone annuo per ciascun inadempimento degli obblighi di legge
Mancato pagamento tributi	1% del canone annuo per ogni giorno di ritardo
Mancato rinnovo delle polizze	1% del canone annuo per ogni giorno di ritardo
Ritardata restituzione dell'immobile al termine del contratto	0,5 % del canone annuo per ogni giorno di ritardo

L'applicazione della penale è subordinata alla formalizzazione al Concessionario, da parte del Responsabile Unico del Progetto e/o del Direttore dell'esecuzione del contratto, della contestazione di violazione accertata, da effettuarsi per iscritto e senza alcuna formalità legale.

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

Trascorso il termine di 10 giorni per le controdeduzioni, da effettuarsi con le medesime modalità della contestazione, qualora il RUP non le ritenga valide, con provvedimento motivato procederà all'applicazione della penale, con ingiunzione del termine di pagamento, scaduto infruttuosamente il quale si provvederà per la rivalsa sulla garanzia definitiva, che il Concessionario è tenuto a reintegrare.

Le penali non possono superare il 10 per cento dell'ammontare del contratto, pena la risoluzione dello stesso.

In caso di contestazione ripetuta per le medesime violazioni, il Concedente si riserva la facoltà di comminare ulteriori sanzioni o di risolvere il contratto nei casi più gravi.

Resta ferma la facoltà del Concedente di richiedere il risarcimento del danno ulteriore e l'applicazione delle norme sulla risoluzione contrattuale in caso di reiterazione delle medesime violazioni ovvero qualora la gestione divenisse insoddisfacente.

ART. 27. Interruzione del servizio

Il Concessionario deve garantire la continuità dei servizi. Saranno consentite interruzioni temporanee nell'esecuzione di uno o più dei servizi offerti nei seguenti casi:

- guasto di apparecchiature e attrezzature: il Concessionario dovrà darne notizia al Concedente non appena ne abbia contezza. Dovranno comunque essere garantite le prestazioni minime per il regolare svolgimento dei servizi. In tali casi potranno essere concordate, tra il Concessionario e il Concedente, in via straordinaria, le soluzioni più idonee a limitare i disagi arrecati;
- cause di forza maggiore: le interruzioni totali del servizio di gestione per causa di forza maggiore o per qualunque fatto eccezionale, imprevedibile e al di fuori del controllo del Concessionario, che quest'ultimo non possa evitare con l'esercizio della diligenza richiesta dal presente documento (ad esempio la mancanza di acqua o energia elettrica e/o per qualsiasi emergenza tecnica e organizzativa), non daranno luogo a responsabilità alcuna per entrambe le parti;
- lavori urgenti o indifferibili di manutenzione straordinaria agli impianti o ai locali dati in Concessione: nel caso in cui si rendesse necessario eseguire lavori urgenti presso gli impianti o i locali oggetto della concessione il Concedente comunicherà, con congruo anticipo, il piano dei lavori programmati e i relativi periodi di esecuzione degli stessi e il Concessionario non potrà richiedere compensi integrativi, indennizzi e/o risarcimenti.

ART. 28. Risoluzione e recesso

Si applicano le disposizioni previste dall'art. 190 del D.lgs. n. 36/2023.

ART. 29. Risoluzione delle controversie

Le controversie saranno devolute alla cognizione esclusiva del Foro di Matera. È escluso l'arbitrato e, pertanto, il contratto non conterrà la clausola compromissoria.

COMUNE DI MATERA
SETTORE OO.PP.

ART. 30. Protocollo di legalità

Il Concessionario si impegna a rispettare integralmente il Protocollo di Intesa per la Legalità sottoscritto dal Comune di Matera con la Prefettura di Matera in data 07/12/2022, e le misure antimafia vigenti.

ART. 31. Trattamento dei dati personali

Il trattamento dei dati personali per le procedure di gara del Comune di Matera è regolamentato dal Regolamento UE 2016/679 (GDPR). Il Titolare del Trattamento è il Comune di Matera (con sede in Viale Aldo Moro n. 32), il quale gestisce i dati degli operatori economici esclusivamente per le procedure di affidamento e gli adempimenti di legge connessi.

ART. 32. Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente disciplinare e nei suoi allegati, si farà riferimento alle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, nonché alle disposizioni del Codice Civile.

ART. 33. Responsabile Unico del Progetto

Il Responsabile Unico del Progetto è l'ing. Emanuele Lamacchia Acito, e-mail emanuele.lamacchia@comune.mt.it tel. 0835/241282.

Il Responsabile Unico del Progetto
Ing. Emanuele Lamacchia Acito

Il Dirigente
Ing. Ignazio Antonio Oliveri

Allegati:

- Allegato 1 – CAM per la gestione del punto di ristoro (servizio bar)
- Allegato 2 – CAM affidamento del servizio di gestione e manutenzione del verde;
- Allegato 3 – CAM per l'affidamento del servizio di pulizia e sanificazione di edifici e ambienti;
- Allegato 4 – Matrice dei rischi