



**COMUNE DI GENOVA**

**DIREZIONE MANUTENZIONE INFRASTRUTTURE e VERDE**

**Settore Parchi e Verde**

[www.comune.genova.it](http://www.comune.genova.it)

**Concessione dei servizi inerenti la gestione del  
Parco Storico di Villa Duchessa di Galliera**

**CIG 548060417F**

**CAPITOLATO D'ONERI**

## TITOLO I – DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE

### CAPO I – OGGETTO E NATURA DELLA CONCESSIONE

#### **Art. 1 Oggetto e finalità della concessione**

1. La concessione ha per oggetto i servizi inerenti la gestione del **Parco Storico di Villa Duchessa di Galliera**, sita in Via Nicolò da Corte, 2 Genova-Voltri (di seguito “Parco Storico”) nonché la concessione in uso dei beni immobili strumentali allo svolgimento di detti servizi.
2. La concessione dei servizi e la concessione in uso dei beni immobili strumentali alla gestione sono finalizzate alla manutenzione, alla valorizzazione, alla promozione e alla salvaguardia del **Parco Storico, quale bene culturale di interesse artistico e storico**, vincolato ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, Parte Seconda.
3. La gestione dovrà assicurare le migliori condizioni di fruizione pubblica del bene, garantendo idonei parametri di qualità nella preservazione e nella manutenzione del bene stesso. Il Concessionario dovrà attivare adeguate forme e azioni di promozione del Parco Storico, anche in collaborazione con la Civica Amministrazione (di seguito C.A.), diffondendone la conoscenza.
4. Il Parco Storico è il complesso di beni immobili e mobili, rappresentato nella PLANIMETRIA GENERALE di cui all’ALLEGATO 1.
5. I servizi inerenti la gestione del Parco Storico riguardano:
  1. la gestione ordinaria
  2. la manutenzione ordinaria
  3. la ricerca e la raccolta di fondi
  4. l’ideazione e organizzazione di attività di comunicazione e promozione
  5. l’organizzazione e gestione di attività a valenza culturale, didattica ed ambientale
  6. l’organizzazione e gestione di attività ricreative e di spettacolo
  7. l’organizzazione di attività ludico sportive
6. Il Concessionario di cui al comma 5, si farà altresì carico dei seguenti servizi da esercitare su beni di proprietà del Pio Istituto Negrone Durazzo Brignole Sale e in locazione al Comune di Genova:
  - a. la gestione, manutenzione ordinaria, salvaguardia e valorizzazione del “Giardino all’Italiana” antistante la Villa Duchessa di Galliera, da attuarsi nel rispetto del presente Capitolato d’oneri;
  - b. la manutenzione ordinaria, la gestione e la valorizzazione del Teatro Storico annesso alla scuola (inaugurato nel 1786 e restaurato dal Comune di Genova nel 2010, avente sede negli spazi di Villa Duchessa di Galliera, vincolato ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, Parte Seconda), per lo svolgimento di un servizio teatrale, culturale, musicale e convegnistico adeguato al contesto, da attuarsi ai sensi del presente Capitolato d’oneri, in particolare, ai sensi del TITOLO II - DISPOSIZIONI TECNICHE, CAPO II – NORME PER LA GESTIONE DEL TEATRO STORICO.

#### **Art. 2 Descrizione dei servizi da prestare**

1. Formano oggetto del presente Capitolato d’oneri i servizi inerenti la gestione del Parco Storico, come sopra costituito e, pertanto, sono oggetto della presente concessione i seguenti servizi:
  - a. **Gestione ordinaria**
    1. apertura e chiusura del parco e degli edifici in uso;
    2. accoglienza al pubblico;
    3. custodia e vigilanza del parco e degli immobili in uso;
    4. controllo degli accessi e della corretta fruizione delle aree del parco e della permanenza delle condizioni di sicurezza;

5. controllo delle condizioni generali del parco e degli immobili in uso e segnalazione alla C.A. delle anomalie riscontrate;
  6. biglietteria, prenotazione e prevendita relative alle attività introdotte nel parco;
  7. servizi di caffetteria, ristorazione, guardaroba;
- b. Manutenzione ordinaria**
8. programmazione delle attività di manutenzione ordinaria di competenza del Concessionario;
  9. manutenzione ordinaria della vegetazione del parco, dei percorsi, degli edifici e degli impianti;
  10. pulizia ordinaria delle aree del parco e dei percorsi, degli edifici e delle aree di pertinenza e comunque di tutte le aree aperte all'utenza;
  11. apertura, chiusura e pulizia dei servizi igienici;
  12. raccolta dei rifiuti e stoccaggio provvisorio degli stessi in area interna al parco;
  13. approvvigionamento di tutti i beni di consumo necessari per le attività di cui ai punti precedenti
- c. Ricerca e raccolta fondi** (per finanziare i servizi oggetto del bando e migliorarne lo standard qualitativo, per finanziare servizi e/o attività aggiuntive):
14. Ideazione e applicazione di un piano strategico di raccolta fondi e sponsorizzazioni da soggetti pubblici;
  15. Ideazione e applicazione di un piano strategico di raccolta fondi e sponsorizzazioni da soggetti privati;
- d. Ideazione e organizzazione di attività di comunicazione e promozione** (finalizzate a dare rilievo e visibilità, attraverso tutti i mezzi di comunicazione ritenuti idonei, alle attività che si svolgono all'interno del parco):
16. redazione ed attuazione di un piano di comunicazione, promozione e valorizzazione del patrimonio della Villa e del Parco Storico, anche attraverso la realizzazione di sito web dedicato;
  17. progettazione, realizzazione e vendita di prodotti editoriali ed oggettistica, gestione eventuale bookshop;
  18. progettazione, organizzazione e realizzazione di mostre ed eventi relativi al Parco Storico;
  19. assistenza al pubblico per convegni, seminari, mostre temporanee, manifestazioni, dibattiti e altre iniziative culturali, anche se organizzate dalla Pubblica Amministrazione;
- e. Organizzazione e gestione di attività a valenza culturale, didattica e ambientale** (per valorizzare il parco quale bene culturale, elemento di tutela dell'ambiente e spazio pubblico di relazione):
20. visite guidate, assistenza didattica e laboratori didattici;
  21. ideazione, allestimento e gestione di convegni, attività a valenza culturale, didattica ed ambientale nelle aree del parco e negli immobili in uso;
  22. realizzazione e gestione di una "FATTORIA DIDATTICA" (vedi successivi punti 2 e 3);
- f. Organizzazione e gestione di attività ricreative, spettacoli dal vivo, convegni;**
23. programmazione e calendarizzazione di attività ricreative e di spettacoli musicali e teatrali;
  24. gestione del "TEATRO STORICO" (vedi successivi articoli del TITOLO II Capo II del presente Capitolato) con organizzazione di spettacoli dal vivo e convegni, con particolare riferimento a temi naturalistici. La gestione dovrà assicurare le migliori condizioni di fruizione pubblica del bene, garantendo idonei parametri di qualità nella preservazione e nella manutenzione del bene stesso. Il Concessionario dovrà

attivare adeguate forme e azioni di promozione del Teatro Storico, anche in collaborazione con la C.A., diffondendone la conoscenza e la fruizione.

**g. Organizzazione di attività ludico sportive**

25. programmazione e calendarizzazione di attività ludico sportive compatibili con il Parco Storico;
  26. realizzazione e gestione di un “PARCO AVVENTURA” (vedi successivi punti 2 e 4).
2. La gestione del Parco Storico contempla l’inserimento di due attività che sono state individuate dalla C.A come auspicabili in termini di servizio offerto all’utenza nonché come potenzialmente remunerative per il Concessionario: la “FATTORIA DIDATTICA” e il “PARCO AVVENTURA”.
  3. L’attività della “FATTORIA DIDATTICA”:
    - a. deve essere estesa alle aree a vocazione agricolo/produttiva presenti all’interno del Parco Storico, individuate nella PLANIMETRIA GENERALE di cui all’ALLEGATO 1 al presente Capitolato e comprendenti anche l’edificio denominato “Casa Borromeo”.
    - b. deve conformarsi ai parametri previsti dalla “Carta degli Impegni e della Qualità” approvata con D.G.R. n. 135 del 17/02/2006;
    - c. deve rispettare i requisiti e gli obblighi che le aziende devono assumersi per essere inserite nell’albo regionale delle fattorie didattiche;
    - d. deve essere condotta da personale in possesso dell’attestato di frequenza ai corsi di formazione approvati dalla Regione Liguria;
    - e. deve adeguarsi al contesto del Parco Storico e alle condizioni imposte dai vincoli monumentali ex D.Lgs. 42/2004 programmando esclusivamente interventi ed operazioni compatibili con le esigenze di tutela e di salvaguardia del bene culturale;
  4. Il “PARCO AVVENTURA”:
    - a. deve essere localizzato all’interno delle aree opportunamente individuate nella PLANIMETRIA GENERALE di cui all’ALLEGATO 1 al presente Capitolato;
    - b. deve essere realizzato e gestito nel rispetto delle seguenti norme:
      - UNI EN 15567-1:2008 Strutture sportive e ricreative, Percorsi acrobatici, Parte 1 : Costruzione e requisiti di sicurezza
      - UNI EN 15567-2:2008 Strutture sportive e ricreative, Percorsi acrobatici, Parte 2 : Requisiti di gestione
    - c. deve adeguarsi al contesto del Parco Storico e alle condizioni imposte dai vincoli monumentali ex D.Lgs. 42/2004 programmando esclusivamente interventi ed operazioni compatibili con le esigenze di tutela e di salvaguardia del bene culturale, in generale, e della vegetazione arborea in particolare.

**Art. 3 Luogo di espletamento dei servizi e localizzazione dei beni in concessione d’uso**

1. I servizi sopra elencati devono essere prestati presso il Parco Storico di Villa Duchessa di Galliera, Via Nicolò da Corte 2, Genova, Voltri.
2. Gli immobili facenti parte del Parco Storico, funzionali all’espletamento del servizio, che saranno assegnati in concessione d’uso al Concessionario sono quelli indicati nella PLANIMETRIA GENERALE di cui all’ALLEGATO 1, al quale si rimanda per la corretta informazione, e che vengono di seguito precisati:
  1. Teatro Storico
  2. Caffè
  3. Castello
  4. Blocco Servizi
  5. Bunker
  6. Casa Borromeo
  7. Latteria

8. Pertinenza della Villa.
3. Gli immobili di proprietà comunale sono stati oggetto di una perizia al fine di determinarne i relativi canoni di concessione, riportati nell'ALLEGATO 5 – DETERMINAZIONE CANONI CONCESSORI.
  4. Con riferimento agli immobili di proprietà del Pio Istituto Negrone Durazzo Brignole Sale, in locazione al Comune di Genova è stata valutata l'incidenza dei canoni di locazione relativi al Giardino all'Italiana e al Teatro Storico al fine di definire gli importi a carico del Concessionario di cui al successivo art. 7.
  5. Si rende noto che **l'immobile indicato in planimetria come "Pertinenza della Villa" e contrassegnato con il numero 8 nel precedente elenco risulta temporaneamente occupato;** al momento della consegna delle aree al Concessionario del servizio in oggetto di cui al successivo art. 11, si provvederà alla redazione di uno stato di consistenza dettagliato, al fine di determinare le caratteristiche e le condizioni dell'immobile.

#### **Art. 4 Durata della concessione**

1. La durata della concessione è pari a 9 (nove) anni di attività, a decorrere dalla data del verbale di consegna delle aree di cui al successivo articolo 11, fatto salvo quanto indicato al successivo art. 20.
2. Si considera anno di attività il periodo di 365 (trecentosessantacinque) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna delle aree al Concessionario.
3. Allo scadere del termine della concessione, salvo diversa determinazione appositamente comunicata dalla C.A., il Concessionario dovrà lasciare libera da persone e cose di sua proprietà l'area che è stata oggetto della concessione.
4. In ogni caso, qualora allo scadere del contratto si rendesse necessario proseguire le attività sino al completamento delle procedure per la selezione di un nuovo Concessionario, il Concessionario è obbligato a proseguire l'erogazione del servizio alle medesime condizioni del contratto precedente.
5. La C.A. si riserva, sulla base di sopravvenuto interesse pubblico o di sopraggiunte disposizioni legislative e regolamentari, ivi compresi i limiti imposti per la spesa corrente e/o eventuali esigenze di bilancio, di recedere unilateralmente il contratto, motivandone le ragioni.
6. Nel caso di cui al comma precedente, sarà riconosciuta al Concessionario la differenza tra il costo periziato degli interventi realizzati ed i canoni concessori non versati nel triennio.

#### **Art. 5 Contesto legislativo riferito ai beni immobili funzionali all'espletamento del servizio**

1. I beni culturali assegnati al Concessionario in quanto funzionali all'espletamento del servizio, ai sensi dell'articolo 115 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 restano a tutti gli effetti assoggettati al regime giuridico loro proprio, ai sensi dell'articolo 116 del medesimo decreto.
2. In considerazione della specifica natura dei beni immobili in questione, il Concessionario è tenuto a conoscere e rispettare le disposizioni legislative e regolamentari di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in materia edilizia, e di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in materia di beni culturali. Il Concessionario risponde direttamente delle violazioni alle norme citate eventualmente causate dalla sua gestione.
3. Nulla è dovuto dalla C.A. per eventuali opere e lavori eseguiti dal Concessionario durante la gestione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 17 comma 3 del presente Capitolato.
4. Se le opere di cui al comma precedente risultano eseguite dal Concessionario in assenza dell'autorizzazione della C.A. e/o delle autorizzazioni degli enti preposti alla tutela del vincolo storico, il Concessionario dovrà provvedere alla rimessa in pristino stato a proprie spese. Nel caso in cui la rimessa in pristino non fosse possibile senza cagionare danni ulteriori ai beni vincolati, il Concessionario dovrà provvedere a proprie spese alla realizzazione di eventuali interventi di mitigazione, concordati con gli enti competenti. E' fatta salva, in ogni caso,

l'applicazione delle norme sanzionatorie di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Parte Quarta, a carico del Concessionario che realizzasse opere o lavori non autorizzati.

5. A giudizio insindacabile della C.A. il mancato rispetto delle norme in materia edilizia e/o di tutela dei beni culturali e ambientali, nonché la violazione di ogni altra disposizione legislativa e regolamentare, possono valere come causa di risoluzione anticipata della concessione.

#### Art. 6 Valore dell'affidamento (remuneratività della concessione)

1. L'attività di gestione del Parco Storico, sulla base delle destinazioni e vocazioni d'uso ipotizzate dalla Civica Amministrazione (attività ricreative, sportive e culturali varie, fattoria didattica, parco avventura), potrebbe consentire un ricavo medio annuale quantificato in via presuntiva in circa € 200.000,00 (€ duecentomila/00), secondo la stima di cui all'ALLEGATO 3. Le spese di manutenzione ordinaria del Parco Storico, ammontano a circa 59.000,00 €/anno (€ cinquantanovemila/00/anno). Le spese di gestione del Parco Storico, in via del tutto presuntiva ammontano a circa 85.000,00 €/anno (€ ottantacinquemila/00).
2. Il valore presunto della Concessione, per la durata di anni nove, ammonta a complessivi euro 878.383,23 (€ ottocentotrentatremilatrecentotrentatré/23) determinato sulla base della seguente tabella:

		Importi annuali netti	Importo primi 3 anni	Importo finale 9 anni
voci attive/incassi	Prezzo erogato per tre anni di start up	€ 27.049,18	€ 81.147,54	€ 81.147,54
	Ricavi presunti	€ 200.000,00	€ 600.000,00	€ 1.800.000,00
voci passive: costi servizi resi	Manutenz. verde	-€ 59.000,00	-€ 177.000,00	-€ 531.000,00
	Gestione parco	-€ 85.000,00	-€ 255.000,00	-€ 765.000,00
valori immobiliari	Canoni concessori (dovuti dal 4° anno)	€ 22.483,00	€ 67.449,00	€ 202.347,00
	Canoni locazione (dovuti dal 4° anno)	€ 8.186,41	€ 24.559,23	€ 73.677,69
altre spese	Rimborso utenze per tre anni di start up	€ 5.737,00	€ 17.211,00	€ 17.211,00
( Importi al netto di IVA di legge)			€ 358.366,77	€ <b>878.383,23</b>

#### Art. 7 Corrispettivi ed oneri

1. Il Concessionario si obbliga nei confronti del Comune di Genova a corrispondere quanto di seguito indicato:
- € 22.483,00/anno (€ ventiduemilaquattrocentotrentatré/00/anno) (oltre I.V.A.) a titolo di **canone concessorio** per l'uso degli immobili di proprietà comunale; tale importo è stato calcolato sulla base della destinazioni attuali degli immobili e sarà soggetto all'aggiornamento annuale in base agli indici ISTAT. La percentuale di applicazione della variazione dell'indice ISTAT è pari al 75%.
  - € 8.186,41/anno (ottomilacentotrentasei/41/anno) oltre I.V.A., a titolo di **rimborso dei canoni di locazione** relativi ai locali di proprietà del Pio Istituto Negrone Durazzo Brignole Sale (in locazione al Comune di Genova); importo costituito rispettivamente da € 2.316,41/anno (duemilatrecentosedici/41/anno) per il Giardino all'Italiana ed € 5.870,00/anno (cinquemilaottocentotrentasette/00/anno) per il Teatro Storico; i suddetti canoni di locazione saranno aggiornati annualmente secondo quanto previsto dal contratto di locazione stipulato dalla C.A. e dal Pio Istituto Negrone Durazzo Brignole Sale, in data 23/04/2007, regolarmente registrato il 10/05/2007 al n° 42071.
2. Il Comune di Genova riconosce a favore del Concessionario, **per i primi tre anni di attività a titolo di prezzo, oltre agli importi di cui al comma 1 lett. a) e b) del presente articolo**, € 27.049,18/anno (ventisettemilaquarantanove/18) oltre I.V.A.(importo soggetto a ribasso in sede di gara), quale sostegno allo start up al fine di garantire l'equilibrio economico-finanziario della gestione.

3. Il Comune di Genova riconosce altresì al Concessionario, ad ulteriore titolo di **prezzo**, il parziale rimborso delle utenze fino ad un consumo massimo ammontante a € 5.737,00/anno (cinquemilasettecentotrentasette/00/anno) oltre I.V.A, relativo alle utenze presenti negli edifici in uso (consumi di acqua, energia elettrica, gas, metano, ecc.), già fatturate e pagate dal Concessionario, secondo le seguenti modalità:
  - 1° anno: rimborso pari al 90% delle spese documentate
  - 2° anno: rimborso pari al 80% delle spese documentate
  - 3° anno : rimborso pari al 50% delle spese documentate.
4. Per tutta la durata del contratto, l'utenza relativa al consumo idrico connesso al mantenimento della vegetazione del Parco, del Giardino all'Italiana e della mandria di daini resterà a capo del Comune di Genova; i relativi consumi sono a carico della C.A. fino ad un importo massimo annuale di € 29.000,00 (ventinovemila/00) (oltre IVA); la parte eccedente tale importo verrà imputata annualmente al Concessionario.
5. **Per i primi tre anni di attività**, all'inizio di ciascun anno di attività, i rapporti economico-finanziari tra le parti verranno regolati previo contestuale scambio di fatture, con le seguenti modalità:
  - il Comune di Genova emetterà fattura per gli importi di cui al precedente comma 1 lett. a) e b), corrispondenti al canone concessorio e al rimborso dei canoni di locazione, oltre IVA;
  - il Concessionario emetterà fattura, a titolo di prezzo, per gli importi di cui sopra, oltre ad euro 27.049,18/anno (ventisettemilaquarantanove/18) oltre I.V.A (importo soggetto a ribasso in sede di gara);
  - per ciò che concerne le utenze, il Concessionario provvederà ad emettere fattura corredata delle spese documentate richieste a rimborso, secondo i criteri di cui al comma 3 del presente articolo.
6. **Il pagamento** da parte della C.A. avverrà secondo la seguente tempistica:
  - 1° annualità - entro 30 giorni dall'avvenuta consegna delle aree;
  - 2° annualità - decorso un anno dalla data del verbale di consegna delle aree;
  - 3° annualità - entro e non oltre 12 mesi dalla precedente liquidazione.
7. **A partire dal quarto anno**, il Concessionario è tenuto al pagamento del canone concessorio di cui al comma 1 lett. a) del presente articolo, maggiorato di IVA; oltre al rimborso dei canoni di locazione dei locali di proprietà del Pio Istituto Brignole e Sale di cui al comma 1 lett. b) del presente articolo; pertanto il Comune emetterà fattura per l'importo corrispondente (maggiorato di I.V.A.) ed il Concessionario effettuerà il pagamento secondo la tempistica di seguito indicata:
  - a. con cadenza annuale entro e non oltre 6 mesi dall'ultima operazione contabile riferita alla terza annualità di cui al comma 2. del presente articolo;
  - b. per gli anni successivi, fino all'estinzione della concessione, con cadenza annuale entro e non oltre 12 mesi dall'ultima liquidazione.
8. Ai fini dei pagamenti di cui al comma precedente, si considera "anno di attività" il periodo di 365 (trecentosessantacinque/00) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla consegna delle aree.
9. Ciascun pagamento è comunque subordinato:
  - a. all'attestazione da parte del Settore di competenza della C.A. dell'effettivo svolgimento del servizio e delle attività secondo il Capitolato e l'offerta tecnica presentata dal Concessionario in sede di gara, nonché secondo il programma di cui all'articolo 15 del presente Capitolato;
  - b. all'acquisizione del D.U.R.C. del Concessionario, laddove necessario per legge.
10. Relativamente alle utenze, il Concessionario dovrà provvedere a proprie spese:
  - a. al pagamento degli oneri derivanti dall'attivazione/volturazione dei contratti relativi alle utenze;
  - b. ad ogni spesa afferente le utenze (acqua, energia elettrica, gas, metano, ecc.) e ad ogni tributo facente carico all'affidatario per l'esercizio dell'attività in oggetto, nonché

quant'altro correlato al compendio immobiliare in concessione, fatto salvo quanto specificatamente previsto al comma 4 del presente articolo.

11. Per ottenere il rimborso degli oneri relativi alle utenze, il Concessionario dovrà emettere annualmente una fattura (soggetta ad I.V.A.) riepilogativa degli importi relativi alle spese documentate.
12. Il Concessionario si impegna a corrispondere il rimborso del canone annuo di locazione di cui al comma 1 lett. b) del presente articolo, a partire dal quarto anno di esercizio, anche nel caso in cui a causa di ritardi nel rilascio di eventuali licenze e/o autorizzazioni non potesse fruire dell'immobile a decorrere dalla data stabilita, poiché nessuna obbligazione assume la C.A. per il rilascio delle licenze, sia di carattere commerciale che di ogni altra autorizzazione prescritta dalle vigenti disposizioni di legge.
13. Al termine del primo triennio gestionale, i canoni di concessione degli immobili di cui al precedente comma 1 lett. a) potranno essere oggetto di revisione, in ragione dell'effettiva destinazione d'uso attribuita agli immobili e/o delle attività in essi svolte dal Concessionario.
14. A partire dal quarto anno, la C.A. si riserva di valutare l'opportunità di scomputare, in tutto o in parte, il canone di concessione, sulla base della qualità degli interventi e dei relativi oneri sostenuti dal Concessionario, nei seguenti casi:
  - effettuazione, da parte del Concessionario del servizio, di lavori di recupero degli immobili utilizzati, con particolare (ma non esclusivo) riferimento agli immobili "bunker" e "Casa Borromeo", previo ottenimento di ogni necessaria autorizzazione da parte degli uffici competenti alla tutela dei vincoli ed approvazione della Civica Amministrazione;
  - erogazione, da parte del Concessionario, di servizi aggiuntivi, con riferimento al piano manutentivo del verde (ad esempio: estensione delle aree oggetto di intervento, miglioramento degli standard manutentivi).

#### **Art. 8 Modalità di stipula del contratto**

1. La concessione di cui al presente Capitolato sarà regolamentata da apposito contratto di servizio mediante atto in forma pubblica amministrativa a cura dell'ufficiale rogante della C.A. aggiudicatrice (Segretario generale).

#### **Art. 9 Cauzione definitiva**

1. A garanzia della corretta esecuzione del servizio, il Concessionario dovrà produrre, prima della stipula del contratto, una garanzia fideiussoria per un importo pari a € 50.000,00 (€ cinquantamila/00).
2. La garanzia potrà essere di durata annuale con proroghe automatiche di anno in anno fino alla scadenza della concessione. Non si applicano gli aumenti percentuali della cauzione previsti in caso di ribasso di gara superiore al 10%.
3. L'offerta dovrà essere corredata, a pena di esclusione, ai sensi dell'art. 75 comma 8 del D.lgs n° 163/2006, dall'impegno di un fidejussore a rilasciare la garanzia fidejussoria per l'esecuzione del contratto, di cui all'art. 113, qualora l'offerente risultasse affidatario.

#### **Art. 10 Obblighi assicurativi a carico del Concessionario**

1. Il Concessionario è obbligato, contestualmente alla sottoscrizione del contratto, a produrre una polizza assicurativa che tenga indenne la C.A. da tutti i rischi connessi con le attività di cui al presente Capitolato che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione delle attività connesse alla gestione. La polizza assicurativa è prestata da un'impresa di assicurazione autorizzata alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione.
2. La copertura delle predette garanzie assicurative decorre dalla data di consegna delle aree e cessa alle ore 24 del giorno di emissione di specifica attestazione da parte del Responsabile del Procedimento. Il premio è stabilito in misura unica e indivisibile per le coperture di cui ai



commi 3 e 4. Le garanzie assicurative sono efficaci anche in caso di omesso o ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio da parte dell'esecutore fino ai successivi due mesi e devono essere prestate in conformità allo schema-tipo 2.3 allegato al D.M. 12 marzo 2004, n° 123.

3. La garanzia assicurativa contro tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati deve coprire tutti i danni subiti dalla C.A. a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere, anche preesistenti; tale polizza deve essere stipulata nella forma "Contractors All Risks" (C.A.R.) e deve prevedere una somma assicurata non inferiore a 2.000.000,00 €.
4. La garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi/operatori (R.C.T./R.C.O.), nell'esecuzione delle attività connesse alla gestione, deve essere stipulata per una somma assicurata (massimale/sinistro) non inferiore a € 2000.000,00 (€ duemilioni/00) e deve essere riferita almeno ai seguenti rischi inerenti lo svolgimento di tutte le prestazioni ed attività:
  - contro infortuni che potrebbero colpire i fruitori del compendio e gli operatori e dai quali consegua decesso o invalidità permanente;
  - per responsabilità civile verso terzi, inclusa l'amministrazione comunale, a copertura dei danni cagionati a terzi nel corso dell'attività;
  - per l'assicurazione dei beni mobili ed immobili contro danneggiamenti, furti, incendi.
5. Qualora il contratto di assicurazione preveda importi o percentuali di scoperto o di franchigia, queste condizioni:
  - a. in relazione all'assicurazione contro tutti i rischi di esecuzione di cui al comma 3, tali franchigie o scoperti non sono opponibili all'Amministrazione.
  - b. in relazione all'assicurazione di responsabilità civile di cui al comma 4, tali franchigie o scoperti non sono opponibili all'Amministrazione.

### **CAPO III - NORME PER L'ESECUZIONE**

#### **Art. 11 Consegna e decorrenza della concessione**

1. L'esecuzione della concessione decorre a far data dalla formale consegna delle aree al Concessionario.
2. Della suddetta consegna viene redatto apposito verbale, nel quale si dà atto dello stato dell'area e delle attrezzature, degli immobili e degli impianti presenti.
3. E' facoltà della C.A. procedere in via d'urgenza alla consegna delle aree anche nelle more della stipulazione formale del contratto.
4. Se nel giorno fissato e comunicato il Concessionario non si presenta a ricevere la consegna delle aree, la C.A. fissa un nuovo termine perentorio, non inferiore a 5 giorni e non superiore a 15; i termini per l'esecuzione del contratto decorrono comunque dalla data della prima convocazione. Decorso inutilmente il termine anzidetto è facoltà della C.A. di risolvere il contratto e incamerare la cauzione, ferma restando la possibilità di avvalersi della garanzia fideiussoria al fine del risarcimento del danno, senza che ciò possa costituire motivo di pretese o eccezioni di sorta.

#### **Art. 12 - Rappresentante del Concessionario, domicilio e "curatore scientifico"**

1. Il Concessionario deve eleggere domicilio nel luogo nel quale si svolge il servizio; a tale domicilio si intendono ritualmente effettuate tutte le intimazioni, le assegnazioni di termini e ogni altra notificazione o comunicazione relativa al contratto
2. Il Concessionario deve nominare una persona idonea quale incaricata di rappresentare il Concessionario presso la C.A. per tutto quanto concerne l'esecuzione del contratto.
3. Il Concessionario dovrà altresì individuare un "curatore scientifico" del Parco Storico che sia in possesso di idoneo titolo di studio quale a titolo esemplificativo: Laurea in Agronomia e Scienze

Forestali, Architettura, Architettura del Paesaggio o titoli equipollenti; tale qualifica dovrà essere individuata tra figure di provata competenza in materia di promozione culturale e gestione dei parchi storici. Compito del “curatore scientifico” è quello di fornire indirizzi alla pianificazione ed alla realizzazione delle varie attività di competenza del concessionario, verificandone la compatibilità con l’assetto del Parco Storico e dei suoi immobili. Il nominativo del curatore scientifico dovrà essere comunicato ed approvato da parte della C. A prima della consegna delle aree e potrà essere sostituito motivatamente nel corso della durata della concessione.

### **Art. 13 Programma delle attività**

1. Entro trenta giorni dalla data del verbale di consegna di cui all’articolo 11, il Concessionario trasmette alla C.A. il **programma annuale delle attività** di cui all’articolo 2, comma 1, lettere e) f) e g), contenente una calendarizzazione di massima di tutti gli eventi in programmazione nell’anno in corso.
2. Analoga programmazione di massima dovrà essere predisposta dal Concessionario e trasmessa alla C.A., entro e non oltre il mese di novembre di ogni anno, in relazione alle attività di cui all’articolo 2, comma 1, lettere e) f) e g), che il Concessionario intende effettuare l’anno successivo.
3. Il suddetto programma di massima delle attività può essere successivamente aggiornato/dettagliato a cura del Concessionario con cadenza almeno trimestrale e/o su base stagionale.
4. Sia la programmazione annuale delle attività, sia i successivi aggiornamenti, dovranno essere trasmessi alla C.A. con congruo anticipo, al fine di consentirne l’eventuale inserimento nel piano di comunicazione della C.A. in tempo utile.
5. I contenuti del programma delle attività e i suoi aggiornamenti, saranno valutati dalla C.A. che potrà, entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento delle proposte, segnalare al Concessionario eventuali attività, manifestazioni e/o eventi ritenuti non conformi al presente Capitolo o non adeguati al contesto storico e culturale. La C.A. potrà chiedere al Concessionario di stralciare dal programma le attività, manifestazioni e/o eventi ritenuti inopportuni. Trascorsi 30 giorni dal ricevimento del programma e degli aggiornamenti senza che la C.A. abbia inoltrato al Concessionario alcuna segnalazione, lo stesso deve intendersi approvato.
6. L’Aggiudicatario, entro un mese dall’aggiudicazione, si impegna a presentare uno schema di sito web alla Civica Amministrazione che sarà oggetto di opportuno confronto tra le parti. Ottenuti i necessari consensi, l’Aggiudicatario entro un altro mese renderà disponibile il sito, attivando anche un canale per le informazioni via mail, la prenotazione di visite o particolari servizi.
7. La C.A. può chiedere al Concessionario, in qualsiasi momento, la sospensione di attività, manifestazioni e/o eventi nel caso in cui gli stessi:
  - a. suscitino la disapprovazione motivata degli Enti preposti alla tutela del vincolo storico monumentale;
  - b. si dimostrino gravemente inadeguati sotto il profilo qualitativo;
  - c. si rivelino offensivi del pudore, osceni o volgari;
  - d. creino disagio di qualunque tipo alla cittadinanza.
8. Al fine di fornire alla C.A. elementi utili alla verifica della gestione, il Concessionario è tenuto alla rendicontazione del proprio operato, tramite la compilazione e il costante aggiornamento di appositi **registri** di tutte le attività da lui promosse, dai quali dovranno risultare:
  - a. Denominazione e tipologia dell’attività
  - b. Numero degli utenti e fruitori
  - c. Numero degli utenti paganti
  - d. Caratteristiche anagrafiche degli utenti
9. La C.A. si riserva di prendere visione in ogni momento dei registri tenuti dal Concessionario.

10. Il Concessionario deve allegare copia dei registri delle attività alla relazione annuale di cui all'articolo 18, comma 1.

#### **Art. 14 Attività economiche del Concessionario**

1. Il Concessionario ha il diritto di sfruttare economicamente il servizio affidato, rispettando comunque le seguenti condizioni:
  - a. deve essere comunque garantita la pubblica e gratuita fruibilità del parco negli orari di apertura/chiusura prestabiliti in accordo con la C.A. secondo gli standard in uso per i parchi storici del Comune di Genova;
  - b. devono essere comunque garantiti l'accesso e la fruizione del sistema di servizi e di accessi (percorsi, parcheggi, servizi igienici);
  - c. l'organizzazione di attività ed eventi inerenti la fruizione del Parco, del verde, dei percorsi, che comportano un ritorno economico e la misura dell'eventuale tariffa richiesta agli utenti per la partecipazione dovranno essere preventivamente concordate con la C.A.; si intendono escluse dal controllo delle tariffe da parte della C.A. quelle inerenti le attività prettamente commerciali, non rilevanti ai fini della fruizione pubblica del Parco;
  - d. eventuali tariffe e canoni imposti dal Concessionario per l'uso delle aree da parte di terzi dovranno essere preventivamente concordati con la C.A.
2. Il Concessionario è comunque tenuto al rispetto delle normative vigenti in materia di pubblici spettacoli.
3. Il Concessionario ha la possibilità di realizzare all'interno del Parco, a proprio esclusivo carico, strutture removibili (es. chioschi) da destinare alla vendita e somministrazione di alimenti e bevande e/o a funzioni di supporto alla gestione e ai servizi erogati. Il progetto delle strutture, i cui costi sono a totale carico del Concessionario, dovrà essere preventivamente approvato dalla C.A. e dovrà essere realizzato nel rispetto delle normative vigenti e di tutte le prescrizioni che la C.A. ritenesse opportuno assegnare. Il progetto dovrà ottenere l'autorizzazione preventiva anche da parte degli enti preposti alla tutela del vincolo monumentale (Soprintendenza ai Beni Paesaggistici ed Architettonici della Liguria).
4. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative all'esercizio delle attività di cui al comma 3, rilasciate a favore del Concessionario, sono operanti limitatamente al periodo di validità della concessione e non sono trasferibili allo scadere del periodo di validità, essendo vincolate alle attività da realizzare.
5. Sono a carico del Concessionario tutte le autorizzazioni e gli oneri, anche tributari e fiscali, relativi alle suddette attività.
6. All'interno del Parco Storico sono consentite, con le forme e i modi concordati con la C.A. e comunque nel rispetto delle normative vigenti, sponsorizzazioni e forme di pubblicità in genere.

#### **Art. 15 Attività svolte da soggetti terzi**

1. Il Concessionario resta responsabile dell'autorizzazione, della programmazione e dello svolgimento di tutte le attività che si svolgono all'interno del Parco anche se organizzate da soggetti terzi. Ogni autorizzazione a terzi dovrà essere comunicata con congruo anticipo alla C.A.
2. Il Concessionario resta comunque obbligato a consentire su semplice richiesta, lo svolgimento delle attività organizzate direttamente dalla C.A., a condizione che le stesse non ostacolino lo svolgimento di attività programmate dal Concessionario ed inserite nel programma annuale di cui all'articolo 14, o nei successivi aggiornamenti del programma stesso.
3. Il Concessionario, per lo svolgimento di alcuni servizi che richiedono il possesso di particolari capacità tecniche o attrezzature quali, a titolo esemplificativo: manutenzione del verde ornamentale, manutenzione di manufatti edilizi, impianti ed arredi, ecc. potrà avvalersi di soggetti terzi, purché nel rispetto di quanto previsto nel Codice dei contratti e che siano in

possesto dei requisiti di capacità tecnica e di ordine generale di cui all'art. 38 del D. Lgs n° 163/2006, che siano iscritti alla C.C.I.A., in regola con il pagamento dei contributi e dotati dei necessari dispositivi di sicurezza. Il Concessionario si impegna a non affidare alcuna prestazione relativa al capitolato in oggetto ad imprese, associazioni o fondazioni che abbiano partecipato autonomamente alla procedura di gara per l'affidamento del presente capitolato.

#### **Art. 16 Opere realizzate dall'Amministrazione**

1. Il Concessionario si obbliga ad accettare eventuali migliorie e lavori di riqualificazione che la C.A. ritenesse necessario realizzare nelle aree e sugli edifici del Parco senza pretesa di indennizzo alcuno.
2. Le modalità di gestione delle opere nuove o restaurate verranno disciplinate da atto aggiuntivo che sarà allegato al contratto principale di concessione.
3. La realizzazione di nuove opere a carico della C.A. non comporta la modifica in aumento del prezzo di cui all'articolo 7.
4. Il Concessionario rimane responsabile della gestione e della manutenzione delle aree scoperte interessate dall'esecuzione dei lavori di cui al comma precedente fino al momento della consegna del cantiere alla ditta esecutrice dell'appalto. A decorrere dalla data di consegna dell'area alla ditta appaltatrice, anziché procedere alla rideterminazione del prezzo di cui all'articolo 7, in funzione della minore estensione dell'area da gestire, la C.A. potrà chiedere al Concessionario l'erogazione di servizi di manutenzione aggiuntivi e compensativi da rendersi sulle aree disponibili.
5. In relazione agli edifici oggetto di intervento da parte della C.A., l'applicazione del canone di concessione, a partire dal quarto anno di gestione, sarà posticipata di un numero di giorni pari al periodo di inagibilità ed indisponibilità degli edifici stessi, causato dalla realizzazione dei lavori.

#### **Art. 17 Opere realizzate dal Concessionario**

1. Il Concessionario, previa autorizzazione della C.A. e della Soprintendenza e nel rispetto dei principi di cui all'articolo 1, ha la facoltà di realizzare nelle aree e sugli immobili oggetto di concessione tutte le opere finalizzate al miglioramento della gestione del Parco e dei servizi erogati.
2. La costruzione delle strutture di cui all'articolo 14, comma 3, e comunque di tutte le opere di cui al comma 1 è a totale carico del Concessionario e non comporta la corresponsione di indennizzi o la modifica delle somme di cui all'articolo 7.
3. Allo scadere del contratto, il Concessionario è obbligato alla rimozione delle opere e delle strutture eventualmente realizzate di cui all'art. 14 comma 3. E' facoltà della C.A. verificare la pubblica utilità delle opere eventualmente realizzate dal Concessionario e concordare con lo stesso un equo indennizzo per l'acquisizione delle opere al patrimonio comunale.
4. L'indennizzo concordato deve comunque tenere conto dell'uso effettivo delle strutture e del relativo stato di usura.

#### **Art. 18 Relazioni annuali e relazione riassuntiva sull'attività svolta**

1. Entro 30 giorni dal termine di ciascun anno di attività, il Concessionario trasmette alla C.A. una **relazione annuale** circa le attività svolte, le modalità di attuazione, l'impiego del personale, il dettaglio dei ricavi e delle spese sostenute, gli utili dell'attività.
2. Alla relazione di cui al comma 1, il Concessionario dovrà allegare copia sia dei **registri delle attività** di cui all'articolo 13, comma 8, sia dei **registri delle manutenzioni** di cui all'articolo 27, comma 3.
3. La relazione annuale di cui al comma 1 deve, tra l'altro, dare conto delle eventuali criticità rilevate, dei punti di forza e delle misure correttive da introdurre, se necessarie, nel successivo anno di gestione.

4. La relazione annuale deve altresì richiamare il calendario generale delle attività per l'anno successivo, in un'ottica complementare al **programma delle attività** di cui all'articolo 13 e al **piano delle manutenzioni** di cui all'articolo 27, comma 1.
5. Entro 30 giorni dalla scadenza del terzo anno di durata della concessione, il Concessionario trasmette alla C.A. una **relazione riassuntiva** relativa alle attività svolte nel corso dei primi tre anni di gestione, il dettaglio dei ricavi e delle spese sostenute, gli utili dell'attività, allegando copia conforme all'originale dei documenti contabili relativi ai primi tre anni di gestione.
6. La C.A. esamina la relazione presentata dal Concessionario attestandone la congruità e la coerenza con quanto effettivamente riscontrato ovvero formulando le necessarie contestazioni nel caso in cui rilevi che l'attività svolta non sia congrua con quanto programmato o che non risponda alle finalità della concessione.

#### **Art. 19 Verifiche e controlli sullo svolgimento del servizio**

1. La C.A. si riserva, con ampia e insindacabile facoltà di giudizio e senza che il Concessionario nulla possa eccepire, di effettuare verifiche, controlli di rispondenza e di qualità e accertamenti sulla corretta gestione dell'attività e sulla perfetta osservanza e conformità delle prestazioni rese rispetto alle disposizioni prescritte nel presente Capitolato d'oneri.
2. Qualora dall'attività prevista da parte della C.A. di cui al precedente comma dovessero risultare delle difformità rispetto a quanto disposto nel presente Capitolato, nonché rispetto alle modalità di svolgimento dell'attività che deve essere improntata all'erogazione di servizi ad alti standard di qualità, il Concessionario dovrà provvedere a eliminare le disfunzioni rilevate nei termini indicati nella formale contestazione conseguentemente alla verifica, pena l'applicazione delle penalità previste.
3. Il Concessionario, durante lo svolgimento dell'attività di gestione, dovrà tener conto di osservazioni, chiarimenti, suggerimenti e richieste formulate dalla C.A. e, all'occorrenza, apportare le necessarie integrazioni e/o modifiche.
4. I danni derivanti dal non corretto espletamento della gestione, o comunque collegabili a cause da esso dipendenti, per i quali venisse richiesto il risarcimento alla C.A. o a terzi, saranno assunti dal Concessionario a suo totale carico, senza riserve o eccezioni.

#### **Art. 20 Verifica del primo triennio di gestione**

1. In considerazione della natura sperimentale ed innovativa della concessione, la C.A. si riserva, al termine del primo triennio di attività gestionale (periodo di "start up"), di valutare la sussistenza dell'equilibrio economico-finanziario e dell'interesse pubblico alla prosecuzione del rapporto.
2. Allo scadere del terzo anno, sulla base delle **relazioni annuali** di cui all'articolo 18, comma 1 e della **relazione riassuntiva** di cui all'articolo 18, comma 5, la C.A. procederà alla verifica dell'effettiva sostenibilità economico-finanziaria della gestione, in contraddittorio con il Concessionario.
3. La C.A. si riserva di proseguire la concessione del servizio di gestione del Parco e la concessione in uso degli immobili di proprietà comunale, per i restanti sei anni purché siano verificate le seguenti condizioni:
  - a. la gestione deve avere rispettato le finalità di cui all'articolo 1, commi 2 e 3;
  - b. la gestione deve avere reso disponibili i servizi di cui all'articolo 2;
  - c. la gestione deve essersi dimostrata sostenibile dal punto di vista economico/finanziario;
  - d. il prosieguo della concessione di servizi non comporta la riapplicazione del prezzo previsto per i primi tre anni di gestione;
4. Allo scadere del terzo anno di gestione le parti verificheranno in contraddittorio la sussistenza dell'equilibrio economico e finanziario. In caso contrario le parti si riservano la facoltà di addivenire allo scioglimento consensuale del vincolo contrattuale ai sensi dell'art. 1372 del Codice Civile. In tal caso si procederà ad una nuova gara per la selezione del Concessionario.

### **Art. 21 Ritardato pagamento.**

1. Nel caso di ritardato pagamento resta fermo quanto previsto dal D. Lgs. 9 ottobre 2002, n. 231.

### **Art. 22 Licenze ed autorizzazioni.**

1. Le licenze e/o autorizzazioni relative alle attività di cui alla presente concessione di servizio dovranno essere, per la durata della gestione, intestate al Concessionario, il quale si impegna a presentare entro e non oltre 30 gg dalla stipula del contratto e comunque prima dell'inizio dell'attività, le relative domande agli uffici competenti.
2. Tali licenze e/o autorizzazioni si intendono automaticamente revocate in ogni caso di decadenza, revoca e risoluzione anticipata del contratto di servizio.
3. Il Concessionario assume verso la C.A. piena responsabilità sull'osservanza di tutte le norme che disciplinano la gestione di attività commerciali.

### **Art. 23 Norme di sicurezza generali**

1. Tutte le attività connesse alla concessione di cui al presente Capitolato devono svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro e, in ogni caso, in condizione di permanente sicurezza e igiene per gli operatori e per i fruitori dei servizi.

### **Art. 24 Sicurezza sui luoghi di lavoro**

1. La Civica Amministrazione considera la sicurezza del lavoro un valore irrinunciabile e prioritario.
2. Al contratto di concessione che seguirà all'aggiudicazione della presente gara si applicheranno le disposizioni vigenti in materia di sicurezza del lavoro nonché ogni altra disposizione inerente la sicurezza e la tutela igienico sanitaria applicabile alla tipologia delle attività promosse dal concessionario.
3. Tutti gli obblighi derivanti dalle normative in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e di tutela igienico sanitaria pertinenti alle attività promosse dal concessionario sono a carico dello stesso.
4. Normativa di riferimento (a titolo esemplificativo e non esaustivo):
  - a. D.Lgs. 9/4/2008 n. 81 e le disposizioni integrative e correttive apportate con il D.Lgs. 3/8/2009 n. 106;
  - b. UNI EN 15567-1:2008 Strutture sportive e ricreative, Percorsi acrobatici, Parte 1: Costruzione e requisiti di sicurezza
  - c. UNI EN 15567-2:2008 Strutture sportive e ricreative, Percorsi acrobatici, Parte 2: Requisiti di gestione
  - d. "Carta degli Impegni e della Qualità" delle fattorie didattiche della Liguria
  - e. NORME vigenti che regolano le singole attività specifiche esercitate nella fattoria didattica
  - f. Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (R.D. 18/6/1931 N. 773) e s.m.i. D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (Codice dei Beni Culturali)
5. Il Concessionario è obbligato a fornire all'Amministrazione, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, l'indicazione dei contratti collettivi applicati ai lavoratori dipendenti e una dichiarazione in merito al rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dalle leggi e dai contratti in vigore.
6. Il Concessionario è obbligato ad osservare le misure generali di tutela agli articoli 15, 17, 18 e 19 del D. Lgs. n. 81/2008, all'allegato XIII nonché le altre disposizioni dello stesso decreto applicabili alle lavorazioni previste nel luogo ove deve essere svolto il servizio.

## TITOLO II – DISPOSIZIONI TECNICHE

### CAPO I – NORME PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PARCO

#### **Art. 25 Caratteristiche del Parco Storico**

1. Il Parco Storico di Villa Duchessa di Galliera è un bene culturale di interesse artistico e storico, vincolato ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, Parte Seconda.
2. Il contesto vegetazionale di Villa Galliera è estremamente complesso. Risulta infatti caratterizzato da componenti ornamentali, frutto di un esclusivo intervento antropico, e da una componente totalmente naturale, insediatasi in aree di parco che, ormai da alcuni anni, sono in stato di totale rinaturalizzazione.
3. Gli interventi manutentivi riguardano perciò due macro categorie:
  - a. il **verde ornamentale**;
  - b. il **verde forestale**, caratterizzante la maggior superficie del parco.
4. Gli interventi manutentivi della vegetazione dovranno essere sovrintesi da un responsabile tecnico con specifica qualifica professionale (agronomo, forestale, perito agrario o agrotecnico) per ciò che attiene le manutenzioni del patrimonio vegetale.
5. Gli interventi manutentivi dei manufatti, dovranno essere sovrintesi da un responsabile tecnico con specifica qualifica professionale (architetto, ingegnere, geometra).

#### **Art. 26 Disposizioni generali relative alla manutenzione ordinaria**

1. Il Concessionario ha l'obbligo di garantire il mantenimento del decoro di tutte le aree verdi e pavimentate, delle strutture, degli edifici, delle attrezzature e degli impianti che si trovano all'interno del Parco Storico.
2. La C.A., sulla base di motivata valutazione, si riserva di contestare in qualunque momento eventuali carenze manutentive.
3. Il Concessionario è obbligato ad eseguire la manutenzione secondo quanto stabilito nei successivi articoli e prendendo in considerazione quanto indicato nell'ALLEGATO 2 – "PLANIMETRIA GENERALE - Previsioni ed intensità manutentive delle aree di gestione".
4. Il Concessionario è altresì obbligato ad elaborare ogni anno uno specifico **piano di manutenzione** aventi i contenuti di cui all'art. 27 comma 1.

#### **Art. 27 Criteri di effettuazione della manutenzione ordinaria**

1. Il Concessionario dovrà elaborare e trasmettere alla C.A., entro e non oltre il mese di novembre di ogni anno, uno specifico **piano di manutenzione** contenente
  - e. la calendarizzazione, su base mensile, degli interventi manutentivi che intende eseguire l'anno successivo;
  - f. le risorse umane e strumentali che intende impiegare.
2. Il piano di manutenzione di cui al comma precedente, sarà valutato dalla C.A. che potrà, entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della proposta manutentiva, chiederne la modifica, nel caso in cui la stessa non rispettasse il presente Capitolato d'onori. Trascorsi 30 giorni dal ricevimento del piano manutentivo senza che la C.A. abbia inoltrato al Concessionario alcuna richiesta di variazione, lo stesso deve intendersi approvato.
3. Il Concessionario è tenuto alla rendicontazione delle attività di manutenzione ordinaria di aree, strutture, edifici, attrezzature e impianti, svolte nel rispetto del presente Capitolato e della calendarizzazione prevista dal piano di manutenzione, tramite la compilazione di **registri di manutenzione** nei quali deve essere riportato l'impegno espresso in ore/uomo e mezzi d'opera impiegati.
4. Il Concessionario è altresì obbligato a trasmettere copia dei suddetti registri, anche via e-mail, **almeno ogni trimestre**, alla C.A..

5. La C.A. si riserva di prendere visione in ogni momento dei registri tenuti dal Concessionario.
6. E' d'obbligo per il Concessionario segnalare eventuali anomalie che abbiano richiesto interventi straordinari urgenti e non programmabili e rendicontare a piè di lista le risorse impiegate per dare pronta soluzione all'anomalia verificatasi da inserire in manutenzione straordinaria.
7. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, il mancato rispetto di quanto disposto dal presente articolo rappresenta inadempimento contrattuale.

#### **Art. 28 Definizioni**

1. Vegetazione a sviluppo orizzontale: Si considera vegetazione a sviluppo orizzontale quella costituita da prato, in tutte le sue connotazioni, e da piante perenni definite tappezzanti.
2. Vegetazione arbustiva: Si considerano ascritte a tale categoria tutte le specie basso ed alto arbustive, allevate in forma libera od obbligata, sia piante singole, sia in forma di macchia e/o siepe, ivi comprese le piante topiate.

#### **Art. 29 Manutenzione ordinaria del prato (Giardino all'italiana)**

1. Sono interventi ordinari di manutenzione del prato:
  - a. lo sfalcio eseguito con periodicità tale da garantire un'altezza massima di sviluppo di cm 10 e comunque tale da evitare la fioritura delle specie prative;
  - b. l'irrigazione;
  - c. la concimazione (eseguibili tramite volontari opportunamente istruiti);
  - d. i trattamenti fitoiatrici e di disinfezione,
  - e. le risemine e trasemine, carotature e sabbiature (eseguibili solo con personale qualificato).
2. Suddetti interventi dovranno essere eseguiti in modo tale da mantenere il prato sano e compatto.
3. Lo sfalcio dovrà essere obbligatoriamente eseguito quando le essenze prative raggiungano l'altezza pari a cm 10 circa, regolando il taglio a 5 cm da terra.
4. Il taglio dell'erba dovrà essere netto e, per quanto possibile, dovranno essere evitati sfilacciamenti, schiacciamenti o lesioni traumatiche diffuse alle piante erbacee. L'altezza del taglio dovrà essere uniforme su tutta la superficie interessata dallo sfalcio e dovranno essere evitati spelliciamenti o rilasci di ciuffi d'erba non tagliati.
5. L'erba tagliata dovrà essere immediatamente rimossa e lo smaltimento di ogni residuo vegetale derivante dalla ripulitura sarà a totale carico del Concessionario. La rimozione dovrà avvenire evitando cumuli di materiale vegetale sia all'interno che all'esterno delle aree. A seguito dell'intervento le aree dovranno apparire perfettamente pulite senza la presenza di materiali di alcun tipo.
6. Nell'intervento di sfalcio sono compresi:
  - a. rifilatura di spazi circostanti e compresi negli arredi;
  - b. eliminazione di erbe infestanti tra le siepi e tra i cespugli presenti nelle aree verdi;
  - c. rimozione delle piante secche presenti nell'area.
7. Le risemine, trasemine, carotature e sabbiature sono da eseguirsi solo quando necessario.

#### **Art. 30 Manutenzione ordinaria delle aree vegetate con specie tappezzanti, rampicanti (Giardino all'italiana)**

1. Sono interventi ordinari di manutenzione delle aree coperte da specie tappezzanti e rampicanti:
  - a. l'irrigazione e la concimazione (eseguibili tramite volontari opportunamente istruiti);
  - b. il risarcimento di fallanze, i trattamenti fitoiatrici e di disinfezione, le potature secondo necessità e caratteristiche agronomiche relative alla specie (eseguibili solo tramite personale qualificato).
2. Suddetti interventi dovranno essere eseguiti in modo tale da mantenere l'area sana e priva di zone avegete.



**Art. 31 Manutenzione ordinaria degli arbusti allevati in forma obbligata comprese piante topiate (Giardino all'italiana)**

1. Sono interventi ordinari:
  - a. l'irrigazione e la concimazione (eseguibili tramite volontari opportunamente istruiti);
  - b. il risarcimento di fallanze, i trattamenti fitoiatrici e di disinfezione, la potatura periodica per mantenere le piante in forma obbligata da eseguirsi ogni qualvolta i ricacci stagionali abbiano lunghezza superiore ai cm 5, le rimonde dal secco (eseguibili solo con personale qualificato).
2. Suddetti interventi dovranno essere eseguiti in modo tale da mantenere l'area sana e priva di zone avegete.

**Art. 32 Manutenzione ordinaria arbusti allevati in forma libera**

1. Sono interventi ordinari:
  - a. l'irrigazione, la concimazione (eseguibili tramite volontari opportunamente istruiti);
  - b. il risarcimento di fallanze, i trattamenti fitoiatrici e di disinfezione, la potatura per le piante allevate in forma libera dovrà avvenire solo allo scopo di contenere lo sviluppo qualora gli spazi vitali disponibili siano ridotti, le rimonde dal secco (eseguibili solo con personale qualificato).
2. Suddetti interventi dovranno essere eseguiti in modo tale da mantenere l'area sana e priva di zone avegete.

**Art. 33 Contenimento ed eliminazione della vegetazione infestante di tipo arbustivo**

1. Sono interventi ordinari:
  - a. il decespugliamento totale o, qualora siano interessate aree in cui vegetino piante di pregio, selettivo, trattamenti diserbanti con prodotti a basso impatto ambientale, smaltimento mediante cippatura (eseguibili solo con personale qualificato);
  - b. spargimento in loco del materiale vegetale di risulta (eseguibili tramite volontari opportunamente istruiti).

**Art. 34 Contenimento ed eliminazione della vegetazione infestante di tipo arboreo**

1. Sono interventi ordinari :
  - a. l'abbattimento, il trattamento della ceppaia con prodotti diserbanti a basso impatto ambientale, lo smaltimento mediante cippatura (eseguibili solo con personale qualificato);
  - b. successivo spargimento in loco del materiale vegetale di risulta (eseguibile tramite volontari opportunamente istruiti).

**Art. 35 Vegetazione a sviluppo verticale**

1. E' la componente più delicata e di complessa gestione, caratterizzante il paesaggio più delle altre componenti e richiedente maggiore preparazione tecnica specialistica di alto livello.
2. Alla sottoscrizione del contratto di gestione la C.A fornirà un elenco delle piante censite, un piano parcellare suddiviso in zone in cui sono indicati numero e ubicazione fisica di ogni albero.
3. Nel corso della gestione il Concessionario collaborerà con la C.A. nella definizione del valore ornamentale di ogni pianta utilizzando quale base di calcolo le formule contenute nel vigente Regolamento Comunale del verde. Una volta completata la documentazione, sarà compito del Concessionario aggiornare annualmente il Data Base, le planimetrie correlate e il valore ornamentale di ogni pianta.
4. Le variazioni in diminuzione del valore ornamentale degli alberi costituenti il parco, derivanti ed imputabili a carenze manutentive, dovranno essere compensate a cura e spese del Concessionario. In tutti gli altri casi sarà cura della C.A. provvedere alla compensazione tramite lo stanziamento delle necessarie risorse.

5. In caso d'uso del parco per attività e manifestazioni la sopradescritta documentazione tecnica diventerà oggetto contrattuale obbligando l'utilizzatore/Concessionario alla sottoscrizione di una polizza fidejussoria il cui valore sarà determinato sulla base degli spazi d'uso e delle piante ivi presenti. Prima dell'inizio delle attività di preparazione delle aree oggetto di evento/manifestazione dovrà essere condotto un sopralluogo e redatto apposito verbale di constatazione dei luoghi opportunamente documentato con materiale fotografico e sottoscritto da Concessionario/rappresentante della C.A./soggetto attuatore dell'evento manifestazione. Entro 48 ore successive alla conclusione dell'evento/manifestazione, ogni anomalia riscontrata con apposito sopralluogo e verbale di constatazione in contraddittorio determinerà l'escussione della polizza e/o il pristino stato dei beni/luoghi laddove danneggiati. Per piante arbustive il pristino stato sarà rappresentato dalla f.p.o di piante di dimensione tale da garantire il pronto effetto.

### **Art. 36 Manutenzione ordinaria di alberi/palme**

1. Sono interventi ordinari (eseguibili solo con personale qualificato):
  - a. il controllo fitoiatrico, il controllo fitostatico secondo il metodo convenzionalmente definito V.T.A. integrato da prove strumentali ove necessario;
  - b. la potatura di rimonda dal secco;
  - c. la rimozione dei frutti (qualora abbiano dimensioni e peso tali da cagionare danni a persone e /o a cose in caso di caduta);
  - d. la potatura effettuata per mantenere la forma obbligata della chioma qualora la pianta sia inserita in un contesto storico-culturale e paesaggistico che lo richieda;
  - e. i trattamenti fitosanitari di qualsiasi tipo e natura atti a prevenire, ridurre/eliminare e contrastare patologie e agenti patogeni;
  - f. interventi di lotta obbligatori emanati dalle competenti strutture (ministero, dipartimenti ministeriali, regioni, comunità montane, ecc.).
2. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto di tutte le normative relative all'uso e all'applicazione di prodotti fitosanitari nel rispetto dell'ambiente e di tutela della salute degli operatori .
3. In merito alla potatura è fatto divieto, secondo l'art. 6 del Regolamento comunale del verde, di effettuare capitozzature.

### **Art. 37 Interventi sugli alberi e sugli arbusti del Parco Storico**

1. Il Concessionario è tenuto a comunicare eventuali problematiche inerenti gli alberi del Parco Storico, nonché eventuali decessi di alberi, alla C.A..
2. Il Concessionario non è tenuto ad effettuare interventi straordinari sugli alberi ed è obbligato a consentire l'accesso alle ditte incaricate dall'C.A. della rimozione degli alberi e/o di tutte quelle parti che per qualsiasi motivo possono, cadendo, costituire pericolo per la pubblica incolumità o causare danni alle cose.
3. Per quanto concerne gli arbusti, il Concessionario è tenuto a segnalare alla C.A. gli eventuali decessi e a provvedere in merito alla sostituzione con arbusti di pari specie e in pari numero.
4. Le operazioni di estirpazione e di sostituzione degli arbusti morti sono a totale carico del Concessionario.
5. Sono tassativamente vietati, se non previo ottenimento dell'autorizzazione della C.A. e della Soprintendenza, tutti gli interventi che modifichino l'assetto della vegetazione del Parco Storico risultante al momento della consegna delle aree, più specificatamente:
  - a. l'eliminazione di specie arboree ed arbustive, di fiori e bulbi;
  - b. l'impianto di specie arboree ed arbustive;
  - c. la sostituzione degli arbusti morti con arbusti di specie differente.

#### **Art. 38 Attrezzature e macchinari per la manutenzione ordinaria delle aree verdi**

1. Per l'esecuzione degli interventi di manutenzione del verde, il Concessionario è obbligato a dotarsi dei mezzi meccanici più idonei per la corretta manutenzione ordinaria delle aree verdi oltre che di tutti i materiali di consumo necessari per il loro funzionamento.

#### **Art. 39 Smaltimento materiali vegetali di risulta.**

1. La raccolta all'interno del Parco Storico di ogni residuo vegetale derivante dalle operazioni di manutenzione e il conferimento in un'area all'interno del parco stesso è di competenza del Concessionario e sarà a totale carico dello stesso.
2. E' ammessa la realizzazione di un punto di raccolta finalizzato alla realizzazione di compost.
3. La rimozione, il trasporto e lo smaltimento del materiale vegetale di risulta dovrà essere eseguito nel rispetto della normativa vigente.
4. Il conferimento in discarica sarà effettuato dalla C.A..

#### **Art. 40 Pulizia delle aree**

1. In tutte le aree ricadenti nel perimetro del Parco Storico e affidate in concessione dovrà essere effettuata la raccolta di tutti i tipi di rifiuti a terra e il loro conferimento in un'area all'interno del parco stesso. Il conferimento in discarica sarà effettuato dalla C.A..
2. Qualora il Concessionario riscontri la presenza di rifiuti pericolosi (es. siringhe) o speciali è tenuto a darne comunicazione alla C.A. e, ove necessario, alle autorità competenti.

#### **Art. 41 Manutenzione ordinaria di vialetti, strade interne ed altre aree pavimentate**

1. All'interno del Parco Storico sono presenti:
  - a. Vialetti con fondo naturale, stabilizzato o bituminoso e annesse scale e/o scalinate
  - b. Vialetti con accoltellato in pietra
  - c. Altre aree pavimentate
2. Si intendono interventi ordinari (eseguibili tramite volontari opportunamente istruiti):
  - a. lo spazzamento quotidiano;
  - b. la redistribuzione in modo omogeneo lungo il vialetto della ghiaia di qualsiasi forma e dimensione accumulatasi ai lati dei percorsi (solo per vialetti in ghiaia es. vialetti interni giardino all'italiana);
  - c. lo svuotamento e pulizia delle caditoie e dei tombini/sifoni presenti lungo il percorso;
  - d. la pulizia secondo necessità delle canalette rompitratta e di scolo delle acque meteoriche, realizzate in ciottoli o con qualsiasi altro materiale.
  - e. l'estirpazione delle erbacce da aree pavimentate e percorsi inghiaati mediante zappatura o estirpazione delle stesse. E' tassativamente vietato l'uso di diserbanti chimici.
3. Risultano parte integrante dei vialetti le scalinate e le scale in struttura muraria e/o lapidea e/o metallica di collegamento fra i vialetti; per tali manufatti sono da intendersi ordinari (eseguibili solo con personale qualificato):
  - a. gli interventi di controllo integrità, la giustapposizione di elementi sconnessi e/o scollegati, compresi i materiali necessari per l'effettuazione del ripristino.

#### **Art. 42 Manutenzione ordinaria degli impianti di illuminazione**

1. Si intendono interventi ordinari il controllo funzionalità impianto e la sostituzione di lampadine (eseguibili solo con personale qualificato), compresi i materiali necessari per l'effettuazione del ripristino.

#### **Art. 43 Manutenzione ordinaria degli elementi complementari e di arredo.**

1. Sono elementi complementari e di arredo del Parco Storico di Villa Duchessa di Galliera:
  - a. Cestini portarifiuti
  - b. Panchine

- c. Fontanelle
  - d. Parapetti
  - e. Cordoli aiuole e vialetti
  - f. Cancelli e cancellate
  - g. Recinzioni
  - h. Muri di confine
  - i. Catene d'acqua e giochi d'acqua in genere
2. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria a carico del Concessionario, di cui ai successivi articoli, sono da intendersi comprensivi di tutti i materiali necessari per la loro esecuzione.
  3. Cestini portarifiuti: Si intendono interventi ordinari (eseguibili tramite volontari opportunamente istruiti):
    - a. lo svuotamento secondo necessità (almeno una volta ogni 10 giorni nei periodi da aprile a settembre, una volta nel periodo restante) dei cestini portarifiuti,
    - b. f.p. di sacchetti portarifiuti entro i cestini,
    - c. predisposizione di punti di raccolta rifiuti differenziati (carta, plastica, vetro, indifferenziato).
    - d. Verniciatura ogni due anni e piccole riparazioni secondo necessità.
  4. Panchine: Si intendono interventi ordinari (eseguibili tramite volontari opportunamente istruiti):
    - a. il controllo di funzionalità ed integrità;
    - b. la verniciatura ogni due anni,.
  5. Fontanelle: Si intendono interventi ordinari (eseguibili tramite volontari opportunamente istruiti):
    - a. il controllo di funzionalità ed integrità,
    - b. la verniciatura ogni due anni,
    - c. la riparazione delle perdite dai rubinetti
  6. Servizi igienici: Si intendono interventi ordinari:
    - a. il controllo di funzionalità e la fornitura di carta e detersivi per uso pubblico (eseguibili tramite volontari opportunamente istruiti);
    - b. la pulizia dei servizi e annessi locali e disinfezione locali una volta al giorno, compresa la fornitura di detersivi e prodotti da disinfezione,
    - c. la riparazione di perdite da rubinetti e cassette di cacciata, l'eliminazione di intasamenti sifoni lavandini e servizi igienici, (eseguibili solo con personale qualificato) .
  7. Arredi in struttura metallica (gazebo e strutture verticali per sostegno piante): Si intendono interventi ordinari:
    - a. il controllo dell'integrità e la verniciatura ogni due anni (eseguibili tramite volontari opportunamente istruiti);
    - b. le piccole riparazioni, quali saldature di parti distaccate, (eseguibili solo con personale qualificato).
  8. Parapetti (in legno, metallici, in struttura muraria o lapidea). Si intendono interventi ordinari:
    - a. il controllo dell'integrità,
    - b. la verniciatura ogni due anni;
    - c. le piccole riparazioni quali saldature di parti distaccate, rinzaffo di intonaco, sostituzione parti in legno danneggiate o insicure (eseguibili solo con personale qualificato).
  9. Cordoli aiuole e vialetti (in pietre, laterizio e/o materiale lapideo posti a delimitazione delle aiuole e dei vialetti): Si intendono interventi ordinari
    - a. il controllo dell'integrità (eseguibili tramite volontari opportunamente istruiti);
    - b. la giustapposizione di elementi sconnessi e/o scollegati (eseguibili solo con personale qualificato).
  10. Cancelli (rientrano in tale categoria tutti i cancelli posti lungo i varchi di accesso al parco, quelli interni di sezionamento di percorsi e vialetti, quelli di interdizione all'accesso a locali di servizio e manufatti di pregio posti entro il parco, ad es cancelli delle grotte) e cancellate (rientrano in

tale categoria tutti gli elementi realizzati in struttura metallica posti lungo i confini del parco, quelli interni di sezionamento di aree parco, quelli di interdizione ad aree tecniche di servizio poste entro il parco). Si intendono interventi ordinari:

- a. il controllo dell'integrità, la verniciatura ogni due anni (eseguibili tramite volontari opportunamente istruiti);
  - b. le piccole riparazioni quali saldature di parti distaccate, o la sostituzione di listelli danneggiati/rotti, l'ingrassaggio dei cardini, delle serrature e di ogni elemento sottoposto a movimento (eseguibili solo con personale qualificato).
11. Recinzioni (rientrano in tale categoria tutti gli elementi realizzati in rete metallica verniciata o plastificata posti lungo i confini del parco, quelli interni di sezionamento di aree parco, quelli di interdizione ad aree tecniche di servizio poste entro il parco). Si intendono interventi ordinari:
- a. il controllo dell'integrità, la verniciatura ogni due anni dei pali di sostegno e di controventature (eseguibili tramite volontari opportunamente istruiti);
  - b. le piccole riparazioni quali saldature di parti distaccate, o la sostituzione di listelli danneggiati/rotti (eseguibili solo con personale qualificato).
12. Muri di confine (rientrano in tale categoria tutte le strutture murarie poste a delimitazione dei confini del parco, quelle interne di sezionamento di aree parco e quelle di interdizione ad aree tecniche di servizio poste entro il parco): Si intendono interventi ordinari (eseguibili solo con personale qualificato):
- a. il controllo dell'integrità;
  - b. la giustapposizione di elementi sconnessi e/o scollegati;
  - c. il rinzaffo di piccole porzioni di intonaco distaccate.
13. Catene d'acqua e giochi d'acqua in genere: Si intendono interventi ordinari (eseguibili solo con personale qualificato)
- a. il controllo dell'integrità del manufatto (catena d'acqua e/o giochi d'acqua);
  - b. la pulizia del percorso di scorrimento dell'acqua ( si intende "percorso di scorrimento" il tratto compreso fra il punto di immissione e il punto di svuotamento o reimmissione in circolo) da detriti di qualsiasi natura e dimensione,
  - c. il controllo del perfetto funzionamento dell'impianto, ove presente, per il ricircolo dell'acqua da effettuarsi sia sulla componentistica idraulica che elettro meccanica e/o elettronica.
  - d. la pulizia di filtri per la depurazione posti a monte del manufatto (catena d'acqua e/o giochi d'acqua).
14. Impianti di irrigazione e di soccorso: Si intendono interventi ordinari (eseguibili solo con personale qualificato)
- a. il controllo dell'integrità dell'impianto;
  - b. la programmazione secondo l'andamento pluvio-termico annuale;
  - c. la sostituzione di batterie per l'alimentazione di programmatori ed elettro-valvole;
  - d. la pulizia di filtri per la depurazione dell'acqua;
  - e. la regolazione degli irrigatori;
  - f. la sostituzione di ugelli deteriorati/usurati;
  - g. la sostituzione negli impianti a goccia di porzioni ammalorate di ala gocciolante fino a cm 30/ml di ala gocciolante;
  - h. la verifica della funzionalità degli idranti con innesto a baionetta o con bocca filettata necessari all'effettuazione di irrigazioni di soccorso.

#### **Art. 44 Manutenzione ordinaria dei manufatti edili.**

1. Il Concessionario è obbligato a mantenere in efficienza i manufatti, gli impianti e le strutture del Parco Storico affidatigli in concessione d'uso, attraverso al corretta programmazione degli interventi di manutenzione ordinaria. Fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente, si

precisa che, ai fine dell'applicazione del presente Capitolato, sono comunque considerati interventi di manutenzione ordinaria le seguenti operazioni:

- a. la sostituzione di lampadine dell'impianto di illuminazione pubblica esterna;
  - b. la sostituzione di lampadine degli impianti di illuminazione degli edifici in uso al Concessionario;
  - c. l'applicazione di idonei trattamenti protettivi sugli elementi in legno e in ferro;
  - d. il ricarico di ghiaietto lungo i percorsi pedonali;
  - e. la sostituzione di parti di pavimentazione usurate e/o danneggiate nel limite contenuto entro il 10% delle superfici in cotto e/o pietra 10% delle superfici in tappetino antitrauma, ecc.);
  - f. l'intonacatura e la tinteggiatura dei fabbricati nel limite contenuto entro il 10% delle superfici di prospetto;
  - g. la sostituzione di vetri e/o parti di infissi.
2. I manufatti storici del Parco di Villa Duchessa di Galliera comprendono la "Pertinenza della Villa", la "Coffee house", il "Castello", la "Latteria", la "Casa Borromeo", il "Bunker", i monumenti, i busti, le grotte artificiali, i ponti e le passerelle di natura lignea, metallica, in struttura muraria o mista, la struttura destinata a servizi igienici, esclusi gli impianti ed gli accessori sanitari.
3. Poiché il Parco Storico di Villa Duchessa di Galliera è un bene culturale di interesse artistico e storico, vincolato ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, Parte Seconda, la manutenzione ordinaria (eseguibile solo con personale qualificato) dovrà prevedere le seguenti operazioni:
- a. Pulizia degli edifici da piante infestanti, rampicanti ecc. mediante estirpazione/taglio delle stesse;
  - b. Pulizia degli edifici con allontanamento di eventuali rifiuti presenti;
  - c. Verifica mensile dell'integrità dei manufatti stessi: qualsiasi danno rilevato quali distacchi di intonaco, stucchi, infiltrazioni di acque meteoriche, scritte vandaliche, crolli di porzioni strutturali, furti, intrusioni, danneggiamenti intenzionali e fortuiti delle strutture dovranno prontamente essere segnalati alla C.A..
4. Con riguardo ai manufatti quali le grotte artificiali, la manutenzione ordinaria sarà costituita da
- a. pulizia da piante infestanti, rampicanti ecc. mediante estirpazione/taglio delle stesse;
  - b. pulizia delle grotte con allontanamento di eventuali rifiuti, fogliame, ramaglie e detriti presenti. In caso di distacco di stalattiti le stesse dovranno essere prontamente riposte in luogo sicuro e dovrà essere immediatamente avvisata via fax la C.A..
5. Con riguardo ai manufatti quali i ponti e le passerelle di natura lignea, metallica, in struttura muraria o mista, la manutenzione ordinaria sarà costituita dalla stesura annuale di n. 2 mani di impregnante sulle strutture lignee, e di piccole manutenzioni su dette strutture quali fissaggi di parti mobili con viti a legno; dovrà inoltre essere puntualmente verificata la stabilità dei parapetti. Per le strutture metalliche la manutenzione ordinaria sarà costituita dalla stesura annuale di n. 2 mani di smalto di tipologia e colore da concordare con la C.A. e con la Soprintendenza; dovrà inoltre essere puntualmente verificata la stabilità dei parapetti.
6. Con riguardo alla struttura destinata a servizi igienici (esclusi gli impianti ed gli accessori sanitari), la manutenzione ordinaria sarà costituita dalla pulizia degli edifici da piante infestanti, rampicanti ecc. mediante estirpazione/taglio delle stesse, dalla pulizia costante dei locali interni, dallo scrostamento di pitture murali interne in fase di distacco, da rasatura e dalla stesura annuale di n. 2 mani di idropittura di tipologia e colore da concordare con la C.A. e con la Soprintendenza, dalla verifica e pulizia di tutti i serramenti e degli eventuali arredi (sedie, tavoli, panche ecc).

#### **Art. 45 Conduzione e allevamento animali**

1. Il Concessionario dovrà farsi carico della corretta conduzione/allevamento degli animali custoditi entro il parco di villa Galliera, garantendo, nel rispetto delle vigenti norme in materia,

ivi compreso il vigente “Regolamento comunale per la tutela e il benessere degli animali in città”, gli oneri di alimentazione quotidiana, controlli e interventi veterinari, sostenendone tutti gli oneri connessi.

2. Rientrano negli obblighi del Concessionario, la manutenzione ordinaria dei locali di ricovero per gli animali, le stalle, le mangiatoie e gli abbeveratoi/punti d'acqua, le staccionate e le recinzioni.
3. Il Concessionario dovrà inoltre farsi carico della rotazione pastorale che dovrà prevedersi in modo tale da ridurre, per quanto possibile, l'eccessivo costipamento del terreno, il sentieramento ed il depauperamento del cotico erboso. Rientrano negli oneri le connesse attività agricole di risemina, arieggiamento e concimazione dei tratti eccessivamente costipati, ovvero è facoltà del Concessionario prevedere un piano parcellare di ripristino del cotico erboso da svolgersi a cadenza biennale sull'intera superficie adibita a stabulazione.

## **CAPO II – NORME PER LA GESTIONE DEL TEATRO STORICO**

### **Art. 46 Descrizione del Teatro Storico di Villa Duchessa di Galliera**

1. Il Teatro Storico di Villa Duchessa di Galliera, di proprietà del Pio Istituto Negrone Durazzo Brignole Sale, ceduto in locazione al Comune di Genova, è l'unico esempio ligure di struttura del settecento (1786) adibita allo spettacolo. Fu commissionata all'interno del complesso immobiliare della Villa dalla nobildonna Anna Pieri Brignole Sale e decorata con trompe l'oeil, figure allegoriche e elementi floreali da Giovanni Canepa, che utilizzò una tecnica diversa dall'affresco, consistente nell'uso di colori a calce su intonaco asciutto. La superficie della sala, pari a circa 194 mq, consente di ospitare sino a 99 posti a sedere. E' un luogo raffinato e molto suggestivo, adatto alla realizzazione di eventi teatrali, musicali e di intrattenimento di qualità.
2. Il Teatro Storico è connesso ai locali occupati da un istituto scolastico comunale, con il quale ha in comune alcuni spazi distributivi e un locale occupato dai servizi igienici. L'accessibilità alla sala e ai servizi igienici al piano è garantita da un ascensore, realizzato in occasione dell'ultimo restauro. I camerini sono disposti ad un livello superiore rispetto alla sala e sono raggiungibili solo attraverso una scala.
3. Il Concessionario dovrà comunicare tutte le attività svolte all'interno del Teatro Storico al Dirigente scolastico competente dell'Istituto, affinché possano essere tenute in considerazione e valutate le eventuali interferenze con le attività dell'Istituto stesso. I rapporti e gli accordi con l'Istituto sono completamente demandati al Concessionario.

### **Art. 47 Programma culturale**

1. Il Concessionario deve svolgere attività d'interesse pubblico rivolte sia ad un pubblico adulto, anche attraverso attività specifiche rivolte a persone anziane, sia ad un pubblico giovane con particolare riguardo ai ragazzi in età scolare, anche attraverso un rapporto privilegiato con gli istituti scolastici.
2. Il Concessionario deve predisporre annualmente un programma culturale che dovrà essere aderente alle finalità espresse dalla C.A. e che dovrà essere preventivamente comunicato alla C.A. almeno 15 giorni prima dell'inizio del programma annuale.
3. La gestione del Teatro Storico di Villa Duchessa di Galliera può prevedere una programmazione comprendente:
  - a. spettacoli teatrali e musicali, contemporanei e classici, musica da camera;
  - b. spettacoli teatrali e musicali dedicati ai talenti nuovi, affermati, ai talenti locali e internazionali;
  - c. teatro per bambini con eventuale intrattenimento per i genitori;
  - d. spettacoli interattivi per ragazzi;

- e. spettacoli di cabaret;
  - f. reading e dibattiti letterari;
  - g. international conferences e visiting speakers;
  - h. altri tipi di laboratori compatibili con lo spazio interno;
  - i. convegni
4. Il Concessionario dovrà ricomprendere nell'attività principale tutte quelle che riguardano la ricerca connessa al mondo dello spettacolo. A titolo esemplificativo si evidenzia l'attivazione di laboratori, seminari, scuole di recitazione e quant'altro si configuri come supporto promozionale di proposte culturali a livello locale, nazionale ed europeo.
5. E' fatto divieto al Concessionario di svolgere le attività di seguito elencate:
- a. discoteca;
  - b. attività non consone con il luogo e con il particolare contesto storico/paesaggistico.

#### **Art. 48 Opere realizzabili dal Concessionario all'interno del Teatro Storico**

6. Il Concessionario potrà provvedere alla realizzazione degli interventi necessari all'adeguamento dell'impianto di riscaldamento, relativamente alla necessità di rendere possibile ed autonoma l'accensione dell'impianto di riscaldamento del Teatro Storico rispetto a quello dell'istituto scolastico, nonché alla realizzazione di ulteriori eventuali migliorie e/o allestimenti nel rispetto del progetto tecnico che avrà presentato in sede di gara.
7. Le opere realizzate secondo il progetto presentato in sede di gara resteranno di proprietà della C.A. alla scadenza del contratto.

#### **Art. 49 Assegnazione dei beni per lo svolgimento del servizio**

1. La C.A. consegna al Concessionario la struttura immobiliare del Teatro Storico e i beni ad essa afferenti con specifico verbale descrittivo dello stato dei beni immobili e mobili, nonché delle dotazioni impiantistiche correlate.
2. Il verbale, di cui all'art. 304 del D.P.R. 5/11/2010 n. 207, da redigersi in contraddittorio con il Concessionario fa fede in relazione allo stato iniziale della struttura immobiliare in questione e dei beni ad essa afferenti, ai fini dei profili conservativi e migliorativi conseguenti all'attività gestionale correlata al presente Capitolato.

#### **Art. 50 Oneri e Obblighi del Concessionario del servizio di gestione del Teatro Storico**

1. Il Concessionario dovrà garantire il corretto svolgimento del completo servizio di gestione del Teatro Storico e assumere tutti i necessari accorgimenti per esercitare il servizio nel pieno rispetto delle norme in materia e delle indicazioni riportate nel presente Capitolato.
2. Il Concessionario si impegna a trasmettere alla C.A., prima dell'inizio del servizio, la documentazione di avvenuta denuncia agli Enti Previdenziali, ove necessario, Assicurativi e Antinfortunistici.
3. Fatto salvo diverso e successivo accordo con la Direzione Scolastica, l'uso del teatro dovrà avvenire al di fuori degli orari di svolgimento dell'attività didattica.
4. Il Concessionario dovrà garantire alla C.A. la salvaguardia delle finalità pubbliche del Teatro Storico di Villa Duchessa di Galliera, con particolare attenzione alle scuole, attraverso:
- a. la messa a disposizione delle scuole, a titolo gratuito, con la garanzia di trovare l'accesso aperto al locale che dovrà presentarsi in condizioni di pulizia e con le luci accese all'occorrenza, per un totale di **12 giornate intere all'anno**; ogni ulteriore onere derivante dall'uso di attrezzature e servizi accessori sarà a carico della scuola utilizzatrice, secondo quanto previsto alla successiva lettera b) del presente articolo. Le giornate dovranno essere preventivamente programmate e approvate dai soggetti che avranno il compito di sovrintendere alla gestione della struttura, sia con attività di monitoraggio e controllo, sia per facilitare la fruizione e la salvaguardia pubblica della struttura stessa (Direzione Cultura e Turismo, Direzione Manutenzione Infrastrutture e



Verde Pubblico, Direzione Patrimonio, Demanio e Sport). In particolare, per un migliore utilizzo delle giornate che dovranno essere messe a disposizione:

- i. la C.A., tramite gli uffici competenti, provvederà a fornire al Concessionario una programmazione di durata semestrale che tenga conto di una buona ottimizzazione dello spazio concesso per assicurare la fruizione delle **12 giornate** in modo pieno e, conseguentemente, accogliere il maggiore numero di richieste.
  - ii. a titolo esplicativo si ipotizza l'utilizzo del Teatro Storico nell'arco di una giornata mediante l'accoglimento di due richieste di mezza giornata purché distribuite, a livello di programmazione, una al mattino e l'altra al pomeriggio.
  - iii. le richieste dovranno essere articolate ulteriormente all'interno di una programmazione mensile che dovrà essere rispondente a quanto programmato a livello semestrale, salvo variazioni non prevedibili. Le richieste dovranno pertanto essere confermate mensilmente e dovranno pervenire 30 giorni prima della realizzazione dell'evento agli uffici competenti.
- b. la messa a disposizione delle scuole di ulteriori **6 giornate a pagamento** che potranno essere preventivamente concordate con il Concessionario. Si dovrà prevedere una tariffa agevolata relativa all'uso della sala e dei servizi accessori che dovrà essere stabilita all'atto di concessione sulla base dei servizi accessori eventualmente richiesti;
  - c. la messa disposizione della C.A., a titolo gratuito, di **3 giornate** intere all'anno con la garanzia di trovare l'accesso aperto al locale, che dovrà presentarsi in condizioni di pulizia e con le luci accese all'occorrenza; eventuali oneri per uso attrezzature e servizi accessori saranno regolati secondo quanto previsto alla precedente lett. b.
5. In tutte le ipotesi sopra indicate, a salvaguardia degli apparati tecnici per il funzionamento della macchina teatrale, il Concessionario del servizio, qualora l'utilizzatore ne facesse richiesta, sarà tenuto a mettere a disposizione le prestazioni del tecnico e a richiedere il rimborso spese.
  6. A garanzia della salvaguardia delle finalità pubbliche esplicitate nel presente comma, il Concessionario si dovrà impegnare a concordare tariffe agevolate di rimborso spese per le prestazioni del tecnico all'atto della stipula del contratto di servizio.
  7. Il Concessionario dovrà ulteriormente garantire una collaborazione stabile e continuativa con la C.A., per la realizzazione di iniziative di promozione culturale e del territorio, particolarmente legate ai processi culturali del ponente genovese.
  8. E' obbligo del Concessionario rispettare quanto stabilito all'articolo 47 del presente Capitolato, nonché il progetto tecnico che avrà presentato in sede di gara e per il quale sarà risultato vincitore.
  9. Il Concessionario si impegna a raggiungere e mantenere livelli di qualità nell'esecuzione delle prestazioni del contratto discendente dall'aggiudicazione del servizio oggetto del presente Capo II del Capitolato per tutta la durata del contratto stesso.
  10. Il Concessionario è altresì tenuto al rispetto delle misure organizzative e gestionali descritte nella pratica VVF n° 121220 a firma dell'arch. Brunella Savino, allegata al presente Capitolato quale parte integrante e sostanziale.

#### **Art. 51 Manutenzione**

1. Il Concessionario dovrà provvedere a proprie spese alla manutenzione ordinaria della struttura immobiliare in cui sarà svolto il servizio in oggetto. La struttura immobiliare viene accettata dal Concessionario nello stato in cui si trova e ogni eventuale lavoro di riattamento o miglioramento ulteriore, rispetto agli interventi proposti in sede di gara, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla C.A. nella debita forma scritta, sempre che con ciò non venga mutata la destinazione originaria dell'immobile e dovrà essere eseguito a completa cura e spese dell'aggiudicatario il quale si impegna, sia durante la concessione che al momento della riconsegna della struttura immobiliare, a non richiedere a tale titolo rimborsi o indennizzi. In

ogni caso la C.A. si riserva, al termine della concessione, la facoltà di acquisire le opere eseguite ovvero ordinarne la demolizione a spese e cura del concessionario uscente.

2. La manutenzione ordinaria annuale dell'impianto termico e l'analisi dei fumi una volta ogni biennio, con annotazione degli interventi sul libretto d'impianto, eseguiti da una ditta qualificata, in base al disposto dal D.P.R. 412/93 e successive modificazioni, sono a carico della C.A.

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE**

### **CAPO I – OGGETTO E NATURA DELLA CONCESSIONE**

- Art. 1 Oggetto e finalità della concessione
- Art. 2 Descrizione dei servizi da prestare
- Art. 3 Luogo di espletamento dei servizi e localizzazione dei beni in concessione d'uso
- Art. 4 Durata della concessione
- Art. 5 Contesto legislativo riferito ai beni immobili assegnati in gestione
- Art. 6 Valore dell'affidamento (remuneratività della concessione)
- Art. 7 Corrispettivi ed oneri
- Art. 8 Modalità di stipula del contratto
- Art. 9 Cauzione definitiva
- Art. 10 Obblighi assicurativi a carico del Concessionario

### **CAPO II - NORME PER L'ESECUZIONE**

- Art. 11 Consegna e decorrenza della concessione
- Art. 12 Rappresentante del Concessionario e Curatore Scientifico
- Art. 13 Programma delle attività
- Art. 14 Attività economiche del Concessionario
- Art. 15 Attività svolte da soggetti terzi
- Art. 16 Opere realizzate dall'Amministrazione
- Art. 17 Opere realizzate dal Concessionario
- Art. 18 Relazioni annuali e relazione riassuntiva sull'attività svolta
- Art. 19 Verifiche e controlli sullo svolgimento del servizio
- Art. 20 Verifica del primo triennio di gestione
- Art. 21 Ritardato pagamento
- Art. 22 Licenze ed autorizzazioni
- Art. 23 Norme di sicurezza generali
- Art. 24 Sicurezza sui luoghi di lavoro

## **TITOLO II – DISPOSIZIONI TECNICHE**

### **CAPO I – NORME PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PARCO**

- Art. 25 Caratteristiche del Parco Storico
- Art. 26 Disposizioni generali relative alla manutenzione ordinaria
- Art. 27 Criteri di effettuazione della manutenzione ordinaria
- Art. 28 Definizioni
- Art. 29 Manutenzione ordinaria del prato (Giardino all'italiana)
- Art. 30 Manutenzione ordinaria delle aree vegetate con specie tappezzanti, rampicanti (Giardino all'italiana)
- Art. 31 Manutenzione ordinaria degli arbusti allevati in forma obbligata comprese piante topiate (Giardino all'italiana)
- Art. 32 Manutenzione ordinaria arbusti allevati in forma libera
- Art. 33 Contenimento ed eliminazione della vegetazione infestante di tipo arbustivo
- Art. 34 Contenimento ed eliminazione della vegetazione infestante di tipo arboreo
- Art. 35 Vegetazione a sviluppo verticale

- Art. 36 Manutenzione ordinaria di alberi/palme
- Art. 37 Interventi sugli alberi e sugli arbusti del Parco Storico
- Art. 38 Attrezzature e macchinari per la manutenzione ordinaria delle aree verdi
- Art. 39 Smaltimento materiali vegetali di risulta
- Art. 40 Pulizia delle aree
- Art. 41 Manutenzione ordinaria di vialetti, strade interne ed altre aree pavimentate
- Art. 42 Manutenzione ordinaria degli impianti di illuminazione
- Art. 43 Manutenzione ordinaria degli elementi complementari e di arredo
- Art. 44 Manutenzione ordinaria dei manufatti edili
- Art. 45 Conduzione e allevamento animali

## CAPO II – NORME PER LA GESTIONE DEL TEATRO STORICO

- Art. 46 Descrizione del Teatro Storico di Villa Duchessa di Galliera
- Art. 47 Programma culturale
- Art. 48 Opere realizzabili dal Concessionario all'interno del Teatro Storico
- Art. 49 Assegnazione dei beni per lo svolgimento del servizio
- Art. 50 Oneri e Obblighi del Concessionario del servizio di gestione del Teatro Storico
- Art. 51 Manutenzione

## ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 – PLANIMETRIA GENERALE – Aree in gestione e destinazioni d'uso
- ALLEGATO 2 – PLANIMETRIA GENERALE – Previsioni ed intensità manutentive delle aree in gestione
- ALLEGATO 3 – STIMA DEI RICAVI
- ALLEGATO 4 - PRATICA VVF N° 121220 a firma dell'arch. Brunella Savino
- ALLEGATO 5 – DETERMINAZIONE CANONI CONCESSIONARI
- ALLEGATO 6 – STIMA DEI COSTI MANUTENTIVI del VERDE