



COMUNE DI CITTÀ' DI CASTELLO
Servizio Lavori pubblici, Patrimonio, Infrastrutture, Protezione Civile
AVVISO PUBBLICO

**PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE CON VALORIZZAZIONE DI SPAZI
PUBBLICI AD USO PRINCIPALMENTE RICREATIVO**

* * * *

LOTTO UNICO: Area e fabbricati in Loc. Rignaldello.

* * * *

Articolo 1
Oggetto e finalità

Il Comune di Città di Castello risulta proprietario del parco pubblico di Rignaldello con annessi fabbricati denominato **Parco dei Cigni**, ubicato in Viale Vittorio Emanuele Orlando. Il bene è inserito nel *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – Aggiornamento generale triennio 2023 – 2025* approvato dalla Giunta Comunale con Delibera n. 32 del 27/02/2023.

Il Parco è iscritto al Patrimonio indisponibile dell'Ente e, ai sensi del vigente *Regolamento generale per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Città di Castello*, per l'eventuale assegnazione in uso è previsto lo strumento della **Concessione amministrativa** (art. 19, comma 1). In casi eccezionali, da motivare adeguatamente, i beni immobili di proprietà dell'Amministrazione comunale, appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile, **possono essere assegnati in concessione gratuita a soggetti terzi** i quali abbiano proposto al Comune di Città di Castello uno specifico progetto di utilizzo, che evidenzia un'utilità per la collettività (Art. 20, comma 1).

La Giunta comunale, dopo esito positivo della fase istruttoria da parte della Direzione del Settore competente, dichiarerà di interesse il progetto presentato e, su proposta della stessa Direzione, procederà all'assegnazione del bene mediante propria Deliberazione (Art. 20, comma 2).

Il bene in oggetto è distinto al vigente catasto come segue:

Catasto terreni

Foglio	Part.	Sub	Sup.	Qualità	Cl.	R.D. Euro	R.A. Euro
154	1642		17 140	Ente urbano			
154	1685		2 005	SEMIN ARBOR	1	15,01	9,84

Catasto fabbricati:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Cl.	Consist. mq	Rendita Euro
154	1320		C/4	1	125	277,60



154	1642	1	C/2	2	6	5,58
154	1642	2	C/4	3	33	102,26

Ed è individuato dal vigente P.R.G. come *Verde pubblico attrezzato* – Vp. Gli estratti planimetrici sono indicati nell'**Allegato 1** al presente Avviso.

Il Comune di Città di Castello intende affidare la gestione integrata del bene in oggetto, comprendente il parco e i fabbricati adibiti a: (A) Centro Servizi sul Fiume Tevere e relativo ufficio, (B) circolo ricreativo, (C) sala ricreativa, (D) magazzino, il tutto meglio indicato nella planimetria **Allegato 2** al presente avviso.

In particolare la gestione integrata del parco è intesa come l'insieme coordinato di tutte le attività inerenti alla fruizione pubblica del parco, comprendente;

- Custodia e pulizia del Parco (esclusa la gestione dell'impianto di fitodepurazione del *biolago*), raccolta rifiuti dai cestini presenti all'interno del Parco e piccole opere di giardinaggio;
- Possibilità di esercitare attività legate all'ambiente ed eventi connessi;
- Attuazione di un progetto contenente proposte migliorative e funzionali che il gestore intende proporre ed attuare a propria cura e spese secondo un cronoprogramma predeterminato, con particolare riguardo all'implementazione di nuove attrezzature ludiche per bambini e bambine;
- Promozione di eventi nel periodo maggio/settembre;
- Sorveglianza giornaliera del parco comprendente l'apertura, la chiusura e la gestione delle iniziative all'interno del Centro Servizi sul Fiume Tevere, inteso anche come apertura, chiusura e pulizia degli ambienti, bagni pubblici compresi, gestione delle presenze, il tutto a completo carico dell'affidatario escluso il pagamento delle bollette relative alle utenze di energia elettrica ed acqua del Centro Servizi che rimarranno a carico del Comune di Città di Castello, mentre le utenze relative all'ufficio al circolo ricreativo e alla sala ricreativa saranno a carico del gestore; sono altresì a carico dell'affidatario l'acquisto ed il rifornimento dei beni di consumo necessari per la gestione in oggetto (es. prodotti per la deterzione e igiene degli ambienti);

Tutti i servizi di cui sopra verranno svolti dall'Associazione aggiudicataria della gara a titolo gratuito, avendo come unico introito economico gli incassi provenienti dalla gestione del circolo ricreativo, dell'ufficio annesso e della sala ricreativa.

Obiettivo del Comune di Città di Castello, attraverso tale affidamento e in conformità ai disposti della L.R. 4 Dicembre 2006, n. 16 recante *Disciplina dei rapporti tra l'autonoma iniziativa dei cittadini e delle formazioni sociali e l'azione di Comuni, Province, Regione, altri Enti Locali e Autonomie funzionali in ordine allo svolgimento di attività di interesse generale secondo i principi di sussidiarietà e semplificazione*, è promuovere lo svolgimento di attività d'interesse generale, secondo i principi di sussidiarietà orizzontale, semplificazione e per la promozione dei principi della cittadinanza sociale. L'attuazione del principio di sussidiarietà e semplificazione è prioritariamente diretta al miglioramento del livello dei servizi, al superamento delle disuguaglianze economiche e sociali, a favorire la collaborazione dei cittadini e delle formazioni sociali, secondo la loro specificità, ai fini della valorizzazione della persona e dello sviluppo



solidale della comunità, nonché azioni di incremento qualitativo del contesto cittadino da parte di soggetti pubblici e privati, che contribuiscano al mantenimento della qualità sia dal punto di vista ambientale delle aree date in concessione, sia dal punto di vista dei servizi offerti con il fine dell'integrazione sociale della popolazione. A tal fine, ai sensi dell'Art. 19, comma 2 del *Regolamento Generale per la gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Città di Castello* approvato con Delibera di C.C. n. 35 del 10/07/2020, si procede all'assegnazione a terzi in seguito a procedura di evidenza pubblica e successiva sottoscrizione di apposito contratto di gestione.

I candidati dovranno presentare un progetto di valorizzazione con specifica degli interventi che si intendono realizzare, da sviluppare almeno a livello di progetto di fattibilità. Nel progetto dovranno essere descritti gli aspetti organizzativi relativi alla gestione degli spazi concessi in uso, da pubblicizzare anche tramite segnaletica da porre in evidenza in prossimità di accesso alle aree.

La Direzione del Settore potrà in atto i necessari controlli di natura amministrativa e tecnica in ordine alle pattuizioni contrattuali da parte del gestore. Qualora venissero ravvisate inadempienze, si darà corso alla risoluzione contrattuale da parte della Direzione di Settore medesima.

Il progetto di valorizzazione dovrà essere realizzato in ogni fase a cura, rischio e spese del concessionario. Non è prevista alcuna forma di cofinanziamento da parte dell'Ente. Per ogni aspetto concernente spese legate alla fase di gestione del bene, quali ad esempio e in via non esaustiva, spese accessorie, di manutenzione ordinaria e straordinaria, utenze, etc., si fa espresso riferimento ai commi 3, 4 e 5 dell'Art. 20 del citato Regolamento, che pone tali spese a carico del concessionario.

I progetti e le proposte presentati non saranno vincolanti per l'Amministrazione che si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di non accogliere alcuna delle proposte pervenute, senza che i proponenti possano vantare pretese o aspettative di sorta per aver partecipato alla presente procedura.

Articolo 2

Soggetti ammessi a partecipare, procedure e modalità di affidamento

Possono partecipare all'avviso pubblico le Associazioni di promozione sociale regolarmente iscritte negli appositi registri della Regione Umbria le cui attività di promozione siano coerenti con l'oggetto dell'affidamento e cioè la tutela e la salvaguardia del territorio e dell'ambiente, con particolare riguardo alla diffusione e conoscenza della realtà naturalistica locale, risultante dallo statuto dell'associazione. L'avviso è inoltre rivolto anche ad altre Associazioni non iscritte nei registri di cui sopra ma prive di finalità lucrativa, le cui attività siano coerenti con l'oggetto dell'affidamento.

Costituisce motivo di esclusione di partecipazione alla procedura di affidamento, la presenza all'interno dell'associazione di soggetti che si trovano in una delle condizioni elencate all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici).

La gestione del Parco verrà affidata all'Associazione che avendo presentato regolarmente la documentazione richiesta, avrà ottenuto il maggior punteggio, da assegnarsi con i criteri stabiliti nei successivi articoli.

L'Amministrazione si riserva il diritto di procedere all'aggiudicazione del servizio anche in caso di presentazione di una sola offerta valida e potrà, altresì, non procedere all'aggiudicazione qualora ne sussistano le opportune motivazioni di pubblico interesse.



Articolo 3

Disciplina della concessione, cessione del contratto e subappalto

La concessione che sarà stipulata con il soggetto aggiudicatario della presente procedura sarà regolata, oltre che dalle norme di ordine generale, anche da quanto contenuto nel *Regolamento Generale per la Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Città di Castello*, Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 10/07/2020.

È vietata la cessione e il trasferimento anche parziale del contratto. Il gestore potrà avvalersi della prestazione di terzi nei modi regolati per legge, precisando che l'Amministrazione comunale rimane estranea a qualsiasi responsabilità od onere per quanto concerne eventuali rapporti di lavoro che il gestore dovesse instaurare con altri soggetti terzi.

Articolo 4

Concessione e sua durata, canone concessorio

Il Comune di Città di Castello stipulerà con il concessionario aggiudicatario apposito contratto di concessione in cui sono definiti i rapporti fra concessionario ed Ente come da schema **Allegato 3** al presente avviso il quale dovrà essere letto e sottoscritto dal concessionario in ogni pagina quale accettazione delle condizioni ed allegato all'offerta tecnica di gestione.

La procedura di cui al presente bando è relativa all'affidamento per **anni 5 (cinque)** dei servizi sopra descritti.

Allo scadere del termine, salvo diversa determinazione appositamente comunicata dall'Amministrazione comunale, il concessionario dovrà lasciare liberi da persone e cose gli immobili oggetto di concessione.

Il valore presunto della concessione, derivante dall'utilizzo e dal relativo mancato pagamento del canone da parte del Concessionario, è stimato in Euro 54.810,00 (pari a Euro 10.962,00/anno), che equivale all'importo del controvalore della valorizzazione che il Concessionario attua a favore dell'intero compendio immobiliare concesso. Non è prevista alcuna forma di cofinanziamento da parte dell'Ente.

Articolo 5

Oneri e obblighi a carico del soggetto aggiudicatario

Oltre a quanto previsto all'Articolo 1 del presente avviso, i candidati sono tenuti a verificare, autonomamente, preliminarmente e a proprio rischio, cura e spese, la realizzabilità degli interventi proposti, nonché la sostenibilità sul piano economico-finanziario dell'investimento e la remuneratività del progetto di gestione. Eventuali migliorie proposte in fase progettuale dovranno essere rese conformi sul piano urbanistico, edilizio, tecnico e amministrativo attraverso l'ottenimento di ogni parere e/o autorizzazione da parte degli Enti preposti.

Il concessionario dovrà farsi carico inoltre di;

- Tutte le spese dirette e indirette finalizzate alla realizzazione del progetto, ivi compreso il costo delle utenze e la manutenzione straordinaria di quanto concesso se necessaria;



- Volturare e sostenere le spese delle utenze relative al circolo ricreativo, alla sala nonché quelle relative all'ufficio entro mesi due dalla data di stipula della convenzione;
- Stipulare, prima della firma della convenzione, apposita polizza assicurativa a copertura dei rischi da responsabilità civile verso terzi, (RCT) compreso il Comune di Città di Castello; il massimale unico dell'Assicurazione non potrà essere inferiore a Euro 1.500.000,00 Euro per sinistro.
- Mettere a disposizione dell'Ente almeno per 10 (dieci) giornate all'anno, le strutture concesse per eventi istituzionali a seguito di semplice richiesta dell'Amministrazione.

Articolo 6

Stato dei luoghi e sopralluogo

Il Comune di Città di Castello concederà i beni nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano. Con la presentazione della proposta il partecipante è edotto dello stato dei luoghi e di tutto quanto può influire sulla realizzazione del progetto.

Articolo 7

Termine di scadenza per la presentazione dell'offerta e apertura dei plichi

Le offerte dovranno pervenire all'ufficio protocollo generale del Comune di Città di Castello a mezzo raccomandata indirizzata a Comune di Città di Castello - Piazza Gabriotti, 1 – 06012 (PG) entro e non **oltre le ore 12,00 del giorno 21/08/2023**. Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

L'apertura dei plichi contenenti le offerte e lo svolgimento delle successive operazioni di gara avranno luogo **il giorno 22/08/2023 alle ore 9,00** presso la Residenza municipale. Si procederà all'aggiudicazione anche quando fosse pervenuta una sola offerta ritenuta valida.

Articolo 8

Documentazione da allegare e condizioni di ammissione alla gara

Per essere ammessi alla gara i concorrenti dovranno presentare al Comune di Città di Castello, pena l'esclusione, un plico con indicato all'esterno, oltre al nominativo del mittente, la seguente dicitura:

“OFFERTA PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE INTEGRATA DEL PARCO PUBBLICO DI RIGNALDELLO IN CITTÀ DI CASTELLO”

Sempre a pena di esclusione il plico dovrà essere sigillato e firmato sui lembi di chiusura, tale plico dovrà contenere, sempre a pena di esclusione, le seguenti buste anch'esse debitamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura e indicanti il nome del mittente;

BUSTA “A” – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Contenente;

- una dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/00 dal legale rappresentante del soggetto partecipante (**modulo 1** allegato al presente avviso).



- Copia dell'atto costitutivo dell'Associazione e dello statuto,
- Fotocopia del documento di identità del sottoscrittore

BUSTA "B" OFFERTA TECNICA DI GESTIONE

Contenente il **modulo 2** allegato al presente avviso e la proposta progettuale così come descritta in calce a detto modulo.

Il Comune di Città di Castello procederà all'esame dei progetti pervenuti tramite una Commissione appositamente costituita successivamente allo scadere del termine per la ricezione delle domande di partecipazione.

Articolo 9

Valutazione delle offerte e punteggio di aggiudicazione

La Commissione, come sopra costituita, procederà all'esame delle offerte.

I criteri premiali per la selezione delle proposte saranno valutati come segue:

Progetto di manutenzione e gestione del Parco	max. punti 50/100
Progetto di proposte migliorative e funzionali alla conduzione del centro servizi e degli immobili presenti	max. punti 50/100

Progetto di manutenzione e gestione del parco (max. punti 50/100) sarà valutata in base ai seguenti parametri:

- Esperienza maturata nel settore (1 punto per ogni anno di operatività fino ad un max. di punti 20)
- Redazione di un progetto relativo alla manutenzione del Parco secondo i criteri che favoriscono al massimo il rispetto paesaggistico ed ambientale del Parco. (**fino ad un massimo di punti 30**), così articolati:
 - Pulizia dell'area del parco, raccolta e svuotamento dei cestini presenti all'interno del parco presso il punto di raccolta pubblico (**punti 10** per raccolta giornaliera, punti 5 per raccolta bisettimanale) oltre che la raccolta di eventuali rifiuti abbandonati nel lago;
 - Manutenzione annuale delle recinzioni, delle attrezzature ludiche e di arredo (tavoli, panchine e giochi in legno), tramite tinteggiatura con appositi impregnanti ed eventuali interventi di riparazione (**punti 10** per trattamento annuale, **punti 5** per trattamento una volta ogni due anni);
 - interventi necessari per la manutenzione, sostituzione ed integrazione delle piante delle fioriere e delle aiuole del parco e parcheggio connesso comprese le operazioni di innaffiamento delle stesse e proposte aggiuntive; (**punti 10** per l'integrazione con nuove fioriere/aiuole, **punti 5** per il mantenimento ottimale di quelle esistenti);



Progetto di proposte migliorative e funzionali alla conduzione del Centro Servizi (punti 50/100)

Il progetto dovrà garantire la massima fruizione del parco da parte degli utenti di ogni età, saranno pertanto valutati i seguenti parametri;

- Gestione dell'apertura del Centro Servizi con relativa gestione delle viste (possibilità di prenotazione degli accessi al Centro Servizi tramite predisposizione di linea internet, fax, o telefonica, per prenotazioni obbligatorie delle visite da parte degli utenti e delle scuole di ogni ordine e grado), punti 1 per ogni ora di apertura giornaliera all'interno del Centro rispetto alle 5 ore giornaliere previste dal lunedì al sabato, fino ad un **max. di punti 20**;
- Proposte di miglioramento estetico dei fabbricati nel rispetto delle caratteristiche ambientali del parco, **max. punti 10**;
- Relazione contenente proposte progettuali da sviluppare all'interno del parco atte al coinvolgimento degli utenti delle varie fasce d'età (es. bambini, adulti, anziani) per ogni proposta diretta alla specifica fascia di età, **max. punti 20**.

In caso di più progetti pervenuti la Commissione stabilirà la graduatoria degli stessi attribuendo un punteggio complessivo ad ogni offerente, come somma dei punteggi attribuiti sulla base dei criteri di cui sopra, successivamente la Commissione proporrà alla Direzione del Settore competente di approvare detta graduatoria mediante apposito atto, propedeutico all'assegnazione della concessione al primo classificato da parte della Giunta comunale.

Articolo 10 Corrispettivi

Non è previsto alcun corrispettivo economico da corrispondere al gestore da parte del Comune di Città di Castello.

Articolo 11 Controlli da parte dell'Ente

L'Ente si riserva in qualsiasi momento il diritto di esercitare il controllo sull'attività e sulla conduzione del Parco da parte dell'affidatario, a mezzo del personale dei propri uffici.

Articolo 12 Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, Il Comune di Città di Castello, dichiara che tratterà i dati forniti dai concorrenti esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalla Legge e dei regolamenti comunali in materia.

Articolo 13 Norme finali



COMUNE DI CITTÀ DI CASTELLO

Piazza Venanzio Gabriotti 1
06012 Città di Castello (Perugia)
C. F. 00372420547

Tel. 07585291, Fax 0758529216
Internet: www.cdcnet.net
Pec: comune.cittadicastello@postacert.umbria.it

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente avviso, si rinvia alle disposizioni normative vigenti in materia.

Il presente avviso con tutti gli allegati verrà pubblicato per 30 giorni consecutivi all'albo pretorio on line e sul sito internet del Comune www.cdcnet.net.

ALLEGATI;

- 1) Allegato 1: estratti planimetrici
- 2) Allegato 2 planimetria generale
- 3) Allegato 3: schema contratto
- 4) Modulo 1: Domanda di partecipazione con autocertificazione
- 5) Modulo 2: Offerta tecnica

Città di Castello, 19/07/2023

Il Dirigente
Ing. Lucio Baldacci