

Regione Lazio

**DIREZIONE TRASPORTI, MOBILITA', TUTELA DEL TERRITORIO,
DEMANIO E PATRIMONIO**

Avvisi

Avviso 30 maggio 2024

**AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE PER LA VALORIZZAZIONE E LA GESTIONE
DELL'AREA VERDE ATTREZZATA DI PROPRIETA' REGIONALE SITA NEL COMUNE DI SANTA
MARINELLA, LOCALITA' SANTA SEVERA - LUNGOMARE PYRGI N1,**

AVVISO PUBBLICO

PER LA CONCESSIONE PER LA VALORIZZAZIONE E LA GESTIONE DELL'AREA VERDE ATTREZZATA DI PROPRIETA' REGIONALE SITA NEL COMUNE DI SANTA MARINELLA, LOCALITA' SANTA SEVERA - LUNGOMARE PYRGI N°1,

STAZIONE APPALTANTE. Regione Lazio – Direzione regionale “Trasporti, mobilità, tutela del territorio, demanio e patrimonio” (C.F. 80143490581) sede in via di Camporomano 65 – 00173 Roma, Pec: benipatrimoniali@pec.regione.lazio.it che ha dato avvio alla procedura di affidamento con determinazione n° G06254 del 24/05/2024 pubblicata sull'edizione Bur n. 43 del 28/05/2024.

Il Responsabile Unico del procedimento, (RUP) ai sensi della L. 241/1990 è individuato nel Dott. Federico De Angelis. I recapiti del RUP sono e-mail federicodeangelis@regione.lazio.it - tel. 06.5168.5401-5836-6212-4910.

ART. 1 – OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

La Regione Lazio intende procedere all'affidamento in gestione dell'area di sua proprietà, sita nel Comune di Santa Marinella - località Santa Severa, lungomare Pyrgi n°1, individuata al NCEU del Comune di Santa Marinella al foglio n° 22, particelle n. 1315-1316-1317-2521/p-2624/p.

L'area risulta esattamente individuata nell'allegata planimetria parte integrante del presente Avviso.

L'area viene data in concessione nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e dovrà essere utilizzata secondo le indicazioni e prescrizioni del presente Avviso e nel rispetto delle norme in materia. Le condizioni generali di gestione sono regolate da separato atto che l'affidatario dovrà sottoscrivere il cui schema si riporta in allegato al presente bando, relativamente all'intera area. Il contratto di concessione sarà stipulato nella forma della scrittura privata da registrare con spese a carico dell'affidatario.

ART. 2 – FINALITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione dovrà garantire il recupero e la riqualificazione dell'area oggetto di concessione al fine di garantirne il mantenimento dell'uso pubblico e dovrà rimanere liberamente fruibile per i residenti e non del comune di Santa Marinella, nei termini e nelle modalità di cui al presente Avviso ed all'offerta tecnica presentata dal soggetto che risulterà assegnatario.

L'apertura dell'area dovrà essere garantita dal 01 maggio al 30 settembre, tutti i giorni dalle ore 9 alle ore 18. Dal 01 ottobre al 30 aprile nelle giornate festive dalle ore 09 alle ore 16. Il Concessionario potrà offrire, nell'ambito del progetto tecnico, un'estensione delle suddette fasce di apertura.

Non potrà essere richiesto alcun compenso per l'accesso all'area oggetto della concessione, ad eccezione dell'utilizzo dei campi e delle altre attrezzature sportive che verranno recuperate/realizzate a cura e spese del concessionario nel rispetto della destinazione urbanistica e del regime vincolistico insistente sull'area in argomento.

Eventuali aree di parcheggio dovranno essere utilizzate a servizio degli utenti dei campi sportivi con espresso divieto di realizzazione di aree di sosta a pagamento. Dovranno inoltre essere realizzati almeno 5 posti auto.

ART. 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La Concessione avrà durata di anni 10 (dieci) dalla stipula del contratto di concessione. Non è ammesso per nessun motivo il tacito rinnovo alla scadenza. Al termine della concessione, nessuna indennità e nessun titolo sarà dovuta dalla Regione Lazio all'aggiudicatario uscente, in particolare per gli investimenti effettuati sull'area, previsti nell'offerta tecnica presentata in fase di gara. Le attrezzature ed i manufatti legittimamente ivi realizzati saranno restituiti alla Regione proprietaria, in condizioni di perfetta efficienza e funzionalità. In caso contrario l'Amministrazione concedente potrà avvalersi del deposito cauzionale, di cui al successivo art. 8 prestato dal concessionario a garanzia anche di tale adempimento.

La durata della concessione può essere prolungata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione del nuovo concessionario, da avviarsi prima della scadenza del contratto. In tal caso il concessionario è tenuto all'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto di locazione agli stessi prezzi, patti e condizioni.

ART. 4 – SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

I partecipanti dovranno effettuare, a pena di esclusione dalla procedura, un sopralluogo obbligatorio nell'area. Sarà acquisita firma di avvenuta presenza. I giorni e gli orari dei sopralluoghi sono da concordare con il Responsabile del procedimento inviando apposita mail di richiesta all'indirizzo: federicodeangelis@regione.lazio.it.

ART. 5 – CANONE DI CONCESSIONE

L'affidamento in concessione comporta la corresponsione da parte del concessionario di un **canone annuo** determinato nell'offerta economica definita in sede di gara che non potrà essere inferiore ad **€ 19.000,00 (euro diciannovemila/00)**, così come determinato dai competenti uffici della Direzione proponente. Il canone di concessione deve essere versato in un'unica rata di pari importo entro e non oltre il 30 settembre di ciascun anno solare.

Al fine di favorire l'avvio delle attività previste dalla concessione, stante lo stato di inagibilità delle aree da concedere, la decorrenza del pagamento dei canoni di concessione avverrà dal momento in cui l'area sia stata resa pienamente fruibile e la concessione esercitata senza impedimenti e, comunque, non oltre 12 mesi dalla stipula della presente concessione. Resta inteso che, con la sottoscrizione della concessione, il concessionario assumerà fin da subito tutti gli altri obblighi ivi previsti sostenendo tutti i conseguenti oneri.

ART. 6 – INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E MIGLIORAMENTO

Il concorrente dovrà proporre, in sede di offerta, un progetto per la realizzazione a proprie spese di interventi di valorizzazione, miglioramento dotazionale e di bonifica dell'area finalizzati alla realizzazione di servizi aggiuntivi e al recupero/incremento delle strutture a servizio dell'impianto, nel rispetto degli standard urbanistici e dei vincoli previsti sull'area oggetto di concessione. L'importo minimo dell'investimento dovrà essere pari a € 240.000,00 iva esclusa.

I progetti di intervento saranno valutati sulla base del loro valore economico e della coerenza con le finalità di cui al precedente art. 2.

In particolare, il progetto dovrà prevedere:

- la sistemazione e messa in sicurezza della recinzione perimetrale dell'area oggetto di concessione;
- la potatura degli alberi di alto fusto e la sistemazione delle aree verdi interne;
- la realizzazione di un'area attrezzata per il pic-nic con possibilità di realizzazione, laddove compatibile con i regimi vincolati insistenti sull'area e previa autorizzazione delle competenti Autorità, di una struttura amovibile destinata alla somministrazione di cibi preconfezionati e bevande, non superiore a mq 100;
- la sistemazione dei campi e delle aree esistenti destinate all'attività ludico-sportiva, indicate nell'allegata planimetria;
- la rimozione dei manufatti e delle altre opere abusive rilevate nella Relazione del Settore IV del Comune di S. Marinella, prot. 41378/2023, il cui valore è stato stimato in circa € 35.000,00, laddove, al momento della stipula della concessione le stesse non fossero state rimosse dai soggetti responsabili.

Il progetto, inoltre, dovrà stabilire le tariffe massime applicabili a terzi per l'utilizzo dei campi da tennis, anche nel caso di utilizzazione per diverse discipline sportive con riduzione del 50% per i residenti nel Comune di Santa Marinella.

ART. 7 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario dovrà attenersi ai seguenti obblighi (estesi anche ad eventuali sub conduttori per la parziale o totale gestione dei servizi):

- dovrà garantire l'apertura giornaliera dell'area, la custodia, la pulizia e la manutenzione ordinaria e straordinaria, come di seguito meglio specificato;
- dovrà garantire il controllo e la vigilanza sugli accessi e l'utilizzo dell'area e delle sue attrezzature e pertinenze da parte dei fruitori. Sono conseguentemente a carico del gestore tutte le relative spese;
- dovrà inoltre garantire la presenza dei servizi igienici previsti dalla normativa vigente in materia, anche a carattere precario ove necessario;

Saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario le opere per la fornitura, oneri ed allacci di energia elettrica ed acqua alle strutture presenti e che eventualmente saranno realizzate così come il corretto smaltimento fognario.

Sono altresì a carico del Concessionario:

- A) gli interventi di manutenzione ordinaria, ovvero quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti. Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria anche quelli riguardanti l'area verde come il taglio dell'erba o la potatura degli arbusti e delle siepi e, più in generale, tutti quegli interventi da svolgersi senza il necessario impiego di attrezzature di sollevamento e di ditte specializzate.
- B) gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero quelli concernenti la realizzazione di opere e modifiche alle stesse, la realizzazione e l'integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici laddove possibili. Relativamente alla cura, alla conduzione e alla gestione dell'area sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli concernenti l'abbattimento di alberi e

la potatura di precisione o di sicurezza di piante di grandi dimensioni, anche a seguito di eventi naturali o climatici.

Il Concessionario dovrà provvedere alla richiesta di autorizzazione/comunicazione degli interventi di manutenzione straordinaria alle Autorità competenti.

Nel caso di interventi non previsti nel progetto tecnico presentato in sede di offerta, il Concessionario dovrà comunque richiedere il nulla osta preventivo all'Amministrazione regionale che dovrà valutarne la coerenza con le finalità della concessione.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del concessionario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto i profili igienico sanitari e di prevenzione incendi e di sicurezza.

La gestione potrà essere svolta direttamente dall'affidatario, o da sub conduttore da egli individuato, con propri mezzi e propria struttura tecnico operativa, con personale e/o addetti, nel rispetto delle normative sul lavoro; l'affidatario rimane comunque l'unico responsabile nei confronti della Regione Lazio nell'ambito delle responsabilità, della gestione e funzionamento dell'area.

ART. 8 – GARANZIE

Il concessionario dovrà presentare, prima della sottoscrizione della convenzione:

- a) una polizza fideiussoria, assicurativa o bancaria, o alternativamente l'attestazione del versamento di un deposito cauzionale pari al 10% del canone offerto per il numero degli anni di concessione, a garanzia degli impegni assunti;
- b) una polizza fideiussoria, assicurativa o bancaria, pari al 20% dell'investimento proposto in sede di gara che sarà svincolata al termine dei lavori e alla consegna del collaudo all'Amministrazione regionale;
- c) una copertura assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro (RCT/RCO) di durata pari a quella della convenzione stessa, con massimale unico minimo per sinistro e per anno assicurativo, per ciascuna polizza di almeno € 1.500.000,00;
- d) una polizza assicurativa contro incendi e atti vandalici con un massimale non inferiore ad € 250.000,00.

ART. 9 – SOGGETTI AMMESSI

La partecipazione alla presente gara è riservata a soggetti giuridici non aventi scopo di lucro, sempreché in grado di sostenere gli investimenti, che risultino in possesso e mantengano nel corso della concessione, i requisiti di moralità professionale, che non risultino interdette dal contrattare con la pubblica amministrazione e per le quali non sussistano le cause d'esclusione previste dal Codice dei contratti o motivi di conflitto d'interessi con l'Amministrazione regionale per i propri dipendenti e amministratori, rappresentanti legali e soci. Il concessionario dovrà altresì risultare in regola con il versamento di contributi previdenziali a favore di propri dipendenti, In tal caso dovrà specificarsi il contratto collettivo applicato.

I soggetti sopra indicati possono partecipare singolarmente o in raggruppamento, in questo caso i requisiti di partecipazione devono essere posseduti da tutti i soggetti partecipanti al raggruppamento.

La riserva della partecipazione è conseguente alla particolare finalità del presente bando volto a promuovere lo spirito associativo, culturale e cooperativo della comunità locale. Inoltre, la Regione Lazio in qualità di ente pubblico mira a promuovere iniziative di carattere sociale a favore della collettività.

L'affidamento a soggetti diversi da quelli indicati al primo periodo, avverrà solo nell'ipotesi in cui non pervengano domande di partecipazione da parte dei soggetti cui la presente procedura è rivolta in via preferenziale o nel caso non si possa procedere ad aggiudicazione per mancanza dei requisiti o per mancato raggiungimento del punteggio minimo richiesto ai fine dell'aggiudicazione.

ART. 10 – MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati a partecipare alla selezione dovranno compilare la **domanda di partecipazione** allegata al presente Avviso (Allegato A), nel quale devono obbligatoriamente indicare la denominazione del soggetto partecipante, la sua sede legale, il codice fiscale, nonché i recapiti e le generalità del legale rappresentante o di chi sottoscrive la domanda (se persona diversa dal legale rappresentante dovrà altresì essere allegata copia conforme all'originale della procura).

Inoltre, deve essere sottoscritta dal legale rappresentante (o dal procuratore) l'**autocertificazione**, contenuta nel medesimo allegato, con cui si dichiara, ai sensi del D.P.R. 445/2000:

- a) di non avere scopo di lucro (così come risulta dall'atto costitutivo e dallo statuto);
- b) di avere finalità costitutive e statutarie coerenti con la destinazione ad uso sportivo del bene;
- c) di essere regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate;
- d) che non sussistono nessuna delle cause di esclusione previste dall'art. 94 e segg. del D.Lgs. 36/2023;
- e) di aver effettuato il sopralluogo obbligatorio, di cui all'art. 4, e di conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile oggetto del presente bando, sollevando la Regione da ogni responsabilità al riguardo;
- f) di aver preso visione dell'Avviso e dello schema di convenzione e di accettarne i contenuti senza condizioni o riserve;
- g) di essere consapevole che l'uso degli spazi riguarderà le attività previste nel bando, le quali dovranno essere svolte entro i limiti compatibili con l'ambiente circostante, curando in particolare di non arrecare molestia, danno o disturbo di alcun genere a persone e cose, nel rispetto delle normative e regolamenti vigenti;
- h) di essere consapevole che sono a carico del concessionario tutti gli oneri derivanti dall'utilizzo, dalla manutenzione, ivi compresa la gestione e la cura dell'area verde interna al perimetro, dalla custodia e dalla sorveglianza dell'impianto sportivo, di cui all'art. 7 del presente Avviso;
- i) di essere consapevole che sono a carico del concessionario gli oneri di manutenzione straordinaria, di cui all'art. 7 del presente Avviso, per tutto il periodo della concessione;
- j) di impegnarsi, in caso di affidamento in concessione del bene, a stipulare idonee polizze assicurative a tutela del bene pubblico e per la responsabilità civile contro terzi, indicate all'art. 8 del presente Avviso ed a consegnarle prima della sottoscrizione della convenzione.
- k) che non sussistono le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 165/2001;
- l) di rispettare tutte le norme in materia di prevenzione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.;

m) di autorizzare la Regione, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal D.Lgs. 196/03, al trattamento dei dati, compresa la comunicazione a terzi, per finalità e scopi annessi, connessi e conseguenti esclusivamente per le finalità di cui al presente avviso di gara e in caso di aggiudicazione, alla conseguente gestione degli impianti.

ART. 11 – PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.

La concessione verrà aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo e, secondo quanto più dettagliatamente individuato nel prosieguo.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica è effettuata in base ai seguenti punteggi:

Offerta economica punti 40

Offerta tecnica punti 60

Il soggetto partecipante nella presentazione dell'offerta economica dovrà indicare il canone di concessione annuo che intende offrire relativamente all'area oggetto del presente.

Si potrà procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua a giudizio della Regione Lazio o di non procedere ad alcuna assegnazione qualora, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, nessun progetto abbia raggiunto gli obiettivi prefissati dal bando.

ART. 12 – CRITERI DI VALUTAZIONE

La selezione terrà conto dei criteri sottoelencati:

A. Progetto di gestione (da redigersi ai sensi degli artt. 2 e 6: valorizzazione e miglioramento area e impianti, progetto gestionale (punteggio max 70 punti)

così attribuiti:

N	CRITERIO	PUNTEGGIO MASSIMO
1	Investimento per la riqualificazione del centro sportivo, ivi comprese le attività di rimozione dei manufatti e delle altre opere abusive rilevate nella Relazione del Settore IV del Comune di S. Marinella, prot. 41378/2023 (1 punto ogni € 5.000,00 di spesa eccedente l'investimento minimo di € 240.000,00 fino ad un massimo di 30punti).	30
2	agevolazioni a favore dei soggetti più svantaggiati, che favoriscano la socialità e lo sviluppo dei valori di sportività e benessere psicofisico: Per la valutazione di questo criterio il punteggio verrà attribuito con le seguenti modalità: giudizio ottimo = 10 punti; giudizio buono = 5 punti; giudizio sufficiente = 3punto;	10

	giudizio scarso = 1punti; giudizio insufficiente = 0 punti.	
2	<p>Progetto di gestione.</p> <p>Nella valutazione si terrà conto della rispondenza del progetto alle finalità di cui all'art. 2 e delle proposte migliorative rispetto alle fasce di apertura del centro.</p> <p>Verranno considerate, altresì, eventuali proposte per la fruizione gratuita dei campi a favore di scuole, associazioni onlus con scopi assistenziali in particolare per i soggetti diversamente abili.</p> <p>Verranno considerate eventuali proposte di gestione attraverso sistemi di gestione energetica ecosostenibili.</p> <p>Per la valutazione di questo criterio il punteggio verrà attribuito con le seguenti modalità:</p> <p>giudizio ottimo = 20 punti; giudizio buono = 15 punti; giudizio sufficiente = 10 punti; giudizio scarso = 5 punti; giudizio insufficiente = 0 punti.</p>	15
	<p>Estensione orario e giorni di apertura</p> <p>Per la valutazione di questo criterio il punteggio verrà attribuito con le seguenti modalità:</p> <p>Un punto per ogni mezz'ora di estensione dell'orario di apertura nel periodo estivo, fino ad un massimo di 8 punti</p> <p>Due punti nel caso di estensione dell'apertura invernale anche nei giorni prefestivi</p>	5
PUNTEGGIO TOTALE		60

B. Proposta economica (max 10 punti)

così attribuiti:

N	CRITERIO	PUNTEGGIO MASSIMO
1	Aumento del canone di concessione posto a base del presente Avviso.	30

	<p>La determinazione del coefficiente sarà calcolata applicando la seguente formula all'aumento offerto, con attribuzione fino a n. 2 decimali:</p> $V(a)_i = Ra/R_{max}$ <p>dove: Ra = valore offerto dal concorrente "a" Rmax = valore dell'offerta più conveniente</p> <p>Ciascun coefficiente così ottenuto sarà moltiplicato per il punteggio massimo attribuibile.</p>	
2	<p>Riduzione percentuale delle tariffe massime da applicare a terzi per l'utilizzo dell'impianto sportivo.</p> <p>Al concorrente è richiesto di formulare, all'interno dell'apposito modello, il ribasso percentuale da applicare uniformemente a ciascuna delle tariffe definite dall'Amministrazione.</p> <p>(La determinazione del coefficiente sarà calcolata applicando la seguente formula al ribasso offerto, con attribuzione fino a n. 2 decimali:</p> $V(a)_i = Ra/R_{max}$ <p>dove: Ra = ribasso offerto dal concorrente "a" Rmax = valore del ribasso più conveniente</p> <p>Ciascun coefficiente così ottenuto sarà moltiplicato per il punteggio massimo attribuibile.</p>	10
PUNTEGGIO TOTALE		40

ART. 13 – MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati a partecipare alla presente selezione devono presentare la propria domanda entro il **termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 04/07/2024** a pena di esclusione.

L'Offerta, a pena di esclusione, deve essere compilata in formato cartaceo e dovrà pervenire al seguente indirizzo: **Regione Lazio – Direzione Regionale “Trasporti, Mobilità, Tutela del territorio, Demanio e patrimonio”, via di Camporomano 65 – 00173 Roma.**

Il suddetto termine è perentorio, per cui saranno escluse le offerte pervenute, per qualsiasi motivo, oltre detto termine.

L'offerta dovrà pervenire in busta chiusa, non leggibile in trasparenza, controfirmata sui lembi o comunque in modo da poterne accertare l'integrità al momento dell'apertura e dovrà recare la seguente dicitura: **“DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AVVISO PUBBLICO CONCESSIONE AREA VERDE ATTREZZATA SITA NEL COMUNE DI S. MARINELLA, LOC.TA' S. SEVERA -**

LUNGOMARE PYRGI N°1– NON APRIRE” e recare l’indirizzo dell’offerente completo del numero di telefono e dell’eventuale indirizzo di posta elettronica.

La domanda di partecipazione potrà essere inviata:

- a. mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o posta celere;
- b. a mano, anche mediante corrieri privati o agenzie di recapito. In tal caso, sarà possibile consegnare la busta a mano, nei giorni feriali dal lunedì al giovedì dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00 o il venerdì dalle ore 8:30 alle ore 14:00, presso l’Ufficio Protocollo della Regione Lazio all’indirizzo sopra indicato.

L’invio della busta rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità della Regione Lazio ove, per qualsiasi motivo, non pervenga entro il termine perentorio indicato nella presente lettera di invito. Pertanto, per la ricevibilità dell’offerta fanno fede la data e l’ora di ricezione della busta all’indirizzo sopra indicato.

La domanda di partecipazione dovrà contenere al suo interno due buste separate e chiuse, anch’esse non leggibile in trasparenza, controfirmate sui lembi:

➤ **BUSTA “A” denominata “DOMANDA DI PARTECIPAZIONE”**

dovrà contenere al suo interno la Domanda di partecipazione alla procedura, redatta secondo l’Allegato A al presente Avviso e contenente le dichiarazioni sostitutive ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n° 445, unitamente alla seguente documentazione:

1. **copia non autenticata del documento di identità** in corso di validità del firmatario e/oprocura nel caso il firmatario sia persona diversa dal legale rappresentante;
2. **copia degli atti costitutivi e statutari della Società/Associazione;**
3. **progetto di gestione** che contenga:
 - **indicazione degli interventi** di valorizzazione, miglioramento dotazionale dell’area e/o finalizzati alla realizzazione di servizi aggiuntivi e ulteriori strutture a servizio dell’impianto (con **dettagliata relazione** degli stessi) con relativi **cronoprogramma e quantificazione economica**, redatta da tecnico abilitato;
 - relazione descrittiva delle modalità di gestione dell’area, con indicazione delle fasce di apertura della stessa e delle tariffe applicate per l’utilizzazione delle aree dedicate alla pratica dello sport;

➤ **BUSTA “B” denominata “OFFERTA ECONOMICA”**

dovrà contenere al suo interno la **proposta economica**, redatta compilando il modello allegato al presente Avviso (Allegato C), dove sia indicato l’eventuale **rialzo** del **canone di concessione**, nonché la percentuale di **ribasso** offerta **delle tariffe massime** da applicare a terzi per l’utilizzo dei campi sportivi.

ART. 14 ESAME DELLE DOMANDE

Il Direttore della Direzione regionale proponente nomina la Commissione giudicatrice a seguito della scadenza del termine fissato per la presentazione delle domande. La Commissione procederà

all'apertura dei plichi pervenuti procedendo in prima battuta all'apertura delle buste "A" contenute nelle offerte per verificare la completezza della documentazione trasmessa, la correttezza e la rispondenza a quanto richiesto dal presente Avviso. Le domande ritenute valide saranno ammesse alla seconda fase della valutazione che riguarderà l'assegnazione del punteggio al progetto di gestione presentato, sulla base dei criteri di cui al precedente art. 12.

Successivamente la Commissione procederà all'apertura delle buste "B" ed all'assegnazione dei punteggi relativi all'offerta economica.

Infine, si procederà alla redazione della graduatoria finale e della proposta di aggiudicazione al Rup della procedura di gara mediante redazione di apposito verbale dal quale risulterà graduatoria dei punteggi ottenuti che sarà approvata con apposito atto della Stazione appaltante.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola istanza qualora la proposta soddisfi tutti i requisiti richiesti ed abbia raggiunto un punteggio minimo di 60 punti.

ART. 15 – ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

L'aggiudicazione definitiva della gestione sarà effettuata, con specifico atto, a seguito delle risultanze delle verifiche promosse dall'Amministrazione sulla veridicità delle dichiarazioni rese.

L'aggiudicatario dovrà, nel termine che gli verrà assegnato dall'Amministrazione Comunale:

- presentare l'eventuale documentazione occorrente;
- presentare copie delle polizze di cui all'art. 8;
- sottoscrivere la convenzione per la concessione dell'impianto sportivo.

Qualora il soggetto aggiudicatario non stipulasse la convenzione nei termini stabiliti o non ottemperasse alla regolarizzazione di eventuali documenti da produrre, l'Amministrazione si riserva di incamerare la garanzia provvisoria, salva la facoltà di ricorrere alle vie giudiziali per ottenere l'adempimento delle prestazioni, ovvero di aggiudicare la gestione ad altro soggetto.

Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

ART. 16 – NORME ACCESSORIE

I concorrenti, per il solo fatto di partecipare alla selezione, accettano esplicitamente ed incondizionatamente le condizioni, i vincoli, gli obblighi e le clausole stabilite dal presente avviso e dallo schema di convenzione.

La presentazione della domanda vincola il concorrente fin dal momento della sua presentazione ma non vincola, invece, l'Amministrazione all'aggiudicazione della concessione, né è costitutiva dei diritti dei concorrenti all'espletamento della procedura di aggiudicazione che l'amministrazione concedente si riserva di sospendere o annullare in qualsiasi momento, in base a valutazioni di propria esclusiva convenienza.

Agli offerenti, in caso di sospensione o annullamento delle procedure, non spetterà alcun risarcimento o indennizzo.

L'aggiudicazione non equivale ad accettazione dell'offerta. L'Amministrazione rimane, pertanto, impegnata solo con la stipula della convenzione. L'Amministrazione ha, in ogni caso, la facoltà di annullare o revocare la procedura di selezione e non procedere alla stipula della convenzione, senza che l'aggiudicatario possa avanzare alcuna pretesa o diritto di sorta.

Essendo i beni concessi appartenenti al patrimonio indisponibile, resta ferma ed impregiudicata la

facoltà per l'Amministrazione concedente di procedere, in qualunque momento, alla revoca e/o al recesso per autotutela della concessione amministrativa, sia per inadempienze e colpa del concessionario che per sopraggiunti motivi di pubblico interesse che rendano opportuna la cessazione del rapporto concessorio. In quest'ultimo caso, saranno dovuti al concessionario il rimborso delle spese sostenute per gli investimenti già effettuati e documentati oltre che una quota parte dei ricavi ordinari non percepiti, con esclusione di ogni altra compensazione per l'avviamento stante la non applicabilità alla concessione amministrativa della legislazione in materia di locazioni commerciali.

ART. 17 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento in oggetto, ai sensi della L. 241/1990, è il dott. Federico De Angelis, in qualità di funzionario della Direzione regionale proponente che sarà possibile contattare per ogni ulteriore informazione o chiarimento allo 0651685401/5436/4910/5920 o all'indirizzo email: federicodeangelis@regione.lazio.it

ART. 18 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il titolare del trattamento dei dati personali forniti dai partecipanti alla selezione è la Regione Lazio. I dati personali forniti saranno raccolti e gestiti in forma elettronica e cartacea, ai sensi del Regolamento UE 2016/679, dalla Direzione procedente esclusivamente per le finalità inerenti la presente procedura.

ART. 19 PUBBLICITÀ

Il presente Avviso con i relativi allegati sarà pubblicato sul BUR della Regione Lazio, nell'apposita sezione "Avvisi e Bandi" del sito internet istituzionale www.regione.lazio.it, all'Albo pretorio del Comune di Santa Marinella. Sarà inoltre cura di questi uffici utilizzare ogni altro mezzo idoneo a dare la massima diffusione all'Avviso stesso.

Allegati:

Allegato A – Domanda di partecipazione;

Allegato B – Schema di convenzione;

Allegato C - Offerta economica;

Allegato D – n. 1 planimetria impianto;

ALLEGATO A

Modulo di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica per la concessione della gestione dell'area proprietà regionale sita nel comune di S. Marinella, loc.tà S.Severa - lungomare Pyrgi n°1.

Associazione / Società Sportiva/...../altro _____

con sede legale in via _____

codice fiscale _____, legalmente rappresentata

da _____, nato/a a _____

il _____, residente a _____, via/piazza

_____ n° _____, codice fiscale

_____, partita IVA _____.

CHIEDE

di partecipare alla procedura in oggetto e a tal fine, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate:

DICHIARA

(I requisiti richiesti per partecipare alla presente selezione devono essere posseduti, alla data di scadenza del termine per la presentazione della domanda stabilita nel presente Avviso e , in caso di offerta congiunta, da ogni associazione partecipante):

che la suddetta Associazione/Società Sportiva dilettantistica

_____, sopra

generalizzata:

a) risulta affiliata a Federazione Sportiva e/o Ente di Promozione Sportiva e/o Discipline sportive associate (indicare) _____;

b) risulta iscritta all'albo.....

c) di non avere scopo di lucro (così come risulta dall'atto costitutivo e dallo statuto);

- d) di avere finalità costitutive e statutarie coerenti con la destinazione ad uso sportivo del bene;
- e) di essere regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate;
- f) che non sussistono nessuna delle cause di esclusione previste dall'art. 94 e segg. del D.Lgs. 36/2023;
- g) di aver effettuato il sopralluogo obbligatorio, di cui all'art. 4 dell'Avviso, e di conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'area oggetto del presente bando, sollevando la Regione da ogni responsabilità al riguardo, anche con specifico riferimento alla eventuale non rispondenza dell'area al vigente regime urbanistico ed ai vincoli gravanti sull'area;
- h) di aver preso visione dell'Avviso e dello schema di convenzione e di accettarne i contenuti senza condizioni o riserve;
- i) di essere consapevole che l'uso degli spazi riguarderà le attività previste nel bando, le quali dovranno essere svolte entro i limiti compatibili con l'ambiente circostante, curando in particolare di non arrecare molestia, danno o disturbo di alcun genere a persone e cose, nel rispetto delle normative e regolamenti vigenti.
- j) di essere consapevole che sono a carico del concessionario tutti gli oneri derivanti dall'utilizzo, dalla manutenzione, ivi compresa la gestione e la cura dell'area verde interna al perimetro, dalla custodia e dalla sorveglianza, di cui all'art. 7 dell'Avviso;
- k) di essere consapevole che sono a carico del concessionario gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui all'art. 7 dell'Avviso, per tutto il periodo della concessione;
- l) di impegnarsi, in caso di affidamento in concessione del bene, a stipulare idonee polizze assicurative a tutela del bene pubblico e per la responsabilità civile contro terzi, indicate all'art. 8 dell'Avviso ed a consegnarle prima della sottoscrizione della convenzione;
- m) di essere in grado, in ogni momento, di certificare tutti gli elementi dichiarati impegnandosi a collaborare col Concedente per l'acquisizione dell'eventuale documentazione richiesta;
- n) di possedere i requisiti di cui all'art. 09 dell'Avviso;
- o) di aver preso esatta cognizione della natura della procedura selettiva e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sull'affidamento;
- p) che non sussistono le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 165/2001;
- q) di rispettare tutte le norme in materia di prevenzione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- r) di autorizzare il Concedente, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal D.Lgs. 196/03, al trattamento dei dati, compresa la comunicazione a terzi, per finalità e scopi annessi, connessi e conseguenti esclusivamente per le finalità di cui al presente avviso di gara e in caso di aggiudicazione, alla conseguente gestione dell'area oggetto della concessione.

DICHIARA inoltre

di voler ricevere tutte le comunicazioni relative alla presente procedura di gara al seguente indirizzo, e/o indirizzo di posta elettronica certificata, sollevando la Regione Lazio da ogni

responsabilità in caso d'irreperibilità del destinatario e con impegno a comunicare tempestivamente eventuali variazioni degli stessi recapiti:

Indirizzo _____

Numero di telefono _____

PEC _____

e-mail _____

ALLEGA:

1. copia non autenticata del documento di identità in corso di validità del firmatario e/o procura nel caso il firmatario sia persona diversa dal legale rappresentante;
2. copia degli atti costitutivi e statutari della Società/Associazione;
3. attestazione dell'avvenuto versamento della garanzia provvisoria di cui all'art. 9 dell'Avviso;
4. progetto di gestione e offerta economica (Allegato C).

Luogo e Data

Firma (per esteso e leggibile)

ALLEGATO B

SCHEMA DI CONVENZIONE

Il giorno _____, del mese di _____, dell'anno _____, presso la sede comunale,

TRA

la "REGIONE LAZIO", con sede in Roma (RM), via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7, codice fiscale: 80143490581; in persona dell'Ingegnere MAZZENGA Fabrizio, nato a Roma (RM) il 21 aprile 1960, domiciliato presso la sede dell'Ente, codice fiscale: MZZ FRZ 60D21 H501S, il quale interviene nella sua qualità di Direttore della Direzione Regionale "Trasporti, mobilità, tutela del territorio, demanio e patrimonio", tale nominato con Deliberazione n. 53 della Giunta Regione Lazio del giorno 8 febbraio 2024, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 13 del 13 febbraio 2024 ed autorizzato al presente atto in virtù di Determinazione della Direzione Regionale "Trasporti, mobilità, tutela del territorio, demanio e patrimonio" n.del 2024, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 21 del 12 marzo 2024 (successivamente denominata Concedente);

E

l'Associazione _____, avente sede legale in _____, via/piazza _____, C.F. _____, rappresentata dal sig/sig.ra _____, che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della predetta Associazione (successivamente denominato Concessionario);

PREMESSO CHE

- con Determinazione n. ____ del ____ è stata indetta la procedura per l'affidamento in concessione dell'area verde attrezzata di proprietà regionale sita nel Concessionario di S. Marinella, località S. Severa - lungomare Pyrgi n°1, individuata al n. del Concessionario medesimo al foglio n° 22, particelle n. 1315-1316-1317-2521/p-2624/p.(successivamente solo area);
- con Determinazione n. _____ del _____ è stata nominata la Commissione giudicatrice incaricata dell'istruttoria delle domande e della redazione della graduatoria;
- a seguito della verifica positiva dei requisiti indicati nell'Avviso pubblico, con Determinazione n. _____ del _____ si è provveduto all'aggiudicazione della gestione dell'area alla _____.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Oggetto della convenzione

1. La Regione Lazio affida la concessione dell'area di sua proprietà, sita nel Concessionario di Santa Marinella - località S. Severa, lungomare Pyrgi n°1, individuata al NCEU di Santa Marinella al foglio n° 22, foglio n° 22, particelle n. 1315-1316-1317-2521/p-2624/p. al Concessionario....., rappresentato da....., con sede in..... p.iva/CF.....
2. La concessione è effettuata dal Concessionario e accettata dal Concessionario con oneri a proprio carico, alle condizioni stabilite nell'Avviso pubblico e nel presente atto.
3. La concessione prevede l'esecuzione integrale di tutto quanto indicato nel progetto di gestione presentato dal Concessionario in sede di gara.

Articolo 2 – Durata della concessione

1. La durata della concessione è di 10 anni e decorre dalla data di sottoscrizione della convenzione.
2. Non è ammesso per nessun motivo il tacito rinnovo alla scadenza. Al termine della concessione, nessuna indennità e nessun titolo sarà dovuta dalla Regione Lazio all'aggiudicatario uscente. La durata della concessione, può essere prolungata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione del nuovo Concessionario, avviate prima della scadenza del contratto. In tal caso il Concessionario è tenuto all'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto di locazione agli stessi prezzi, patti e condizioni.

Articolo 3 – Canone di concessione

1. Il canone annuo di concessione è quello determinato nella proposta economica definita in sede di gara per un importo di _____.
2. Il canone deve essere versato in un'unica soluzione entro il 30 settembre di ogni anno solare, mediante pagamento di apposito MAV emesso dal Concessionario.
3. Al fine di favorire l'avvio delle attività previste dalla concessione, stante lo stato di inagibilità delle aree da concedere, la decorrenza del pagamento dei canoni di concessione avverrà dal momento in cui l'area sia stata resa pienamente fruibile e la concessione esercitata senza impedimenti. Resta inteso che, con la sottoscrizione della concessione, il concessionario assumerà fin da subito tutti gli altri obblighi ivi previsti sostenendo tutti i conseguenti oneri.

Articolo 4 – Principi generali per la gestione dell'area

1. L'area è destinata alla libera fruizione del pubblico e allo svolgimento di attività sportiva e attività ludico-motoria-ricreativa, così come stabilito all'art. 2 dell'Avviso.
2. Per valorizzare l'area anche come luogo di aggregazione sociale, possono essere promosse e organizzate attività e manifestazioni complementari, ricreative e per il tempo libero, gratuite o a pagamento, purché compatibili con la destinazione e le caratteristiche dello stesso.
3. La gestione non può essere effettuata per altro scopo, salvo casi eccezionali, formalmente e previamente autorizzati dal Concessionario proprietario con idoneo provvedimento scritto.
4. Il Concessionario ha l'obbligo di agire secondo i criteri di obiettività, trasparenza ed equità.

5. Il Concessionario potrà svolgere all'interno dell'area in concessione attività, anche commerciali, compatibili con la destinazione urbanistica, il pregio paesistico e nel rispetto dei regolamenti di igiene e pulizia urbana, acquisendo direttamente ogni autorizzazione, nulla osta e assenso da parte degli Enti deputati al controllo ed alla tutela del territorio.

Articolo 5 - Procedura di consegna e di riconsegna dell'area

Il Concessionario assume la gestione dell'area oggetto di affidamento nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come risulta da sopralluogo effettuato in fase di gara, e quindi perfettamente noto al Concessionario, sia dal punto di vista strutturale, sia in ordine alle certificazioni, licenze, autorizzazioni e/o atti di assenso in genere in essere.

La consegna dell'area avviene tramite apposito verbale di consistenza, redatto in duplice copia, debitamente sottoscritto dalle parti in contraddittorio, dal quale deve risultare lo stato dello stesso inventario di eventuali attrezzature e arredi, se presenti, nonché delle principali componenti impiantistiche di cui sarà responsabile il Concessionario.

Il verbale di consistenza dell'area deve essere aggiornato in caso di effettuazione di interventi, lavori e/o modifiche.

Alla riconsegna dell'area, che deve essere lasciato libero da attrezzature e cose del Concessionario, deve essere redatto verbale di riconsegna in contraddittorio tra le parti, con verifica dell'inventario delle attrezzature e dei beni mobili ed immobili. Al termine della concessione, inoltre, l'area le attrezzature ed i manufatti legittimamente ivi realizzati saranno restituiti alla Regione proprietaria, in condizioni di perfetta efficienza e funzionalità. Qualora fossero riscontrati danni all'area e/o alle attrezzature dovute ad imperizia, incuria, mancata manutenzione, questi saranno stimati ed addebitati al Concessionario con detrazione dal deposito cauzionale di cui all'art. 17.

Il Concessionario è comunque tenuto nel corso della gestione all'immediato reintegro delle attrezzature e dei beni mobili che per cause a lui riconducibili divenissero inutilizzabili o venissero rimossi dall'area, in modo che sia sempre assicurata la piena fruibilità dell'area.

Il Concessionario è obbligato a servirsi degli impianti, attrezzature e arredi, esclusivamente per l'uso al quale sono destinati e in conformità alle prescrizioni del presente contratto.

Articolo 6 - Attività e oneri a carico del Concessionario

1. Il Concedente consegna al Concessionario l'area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
2. Il Concessionario è tenuto a realizzare le opere e le strutture secondo il progetto e con i tempi previsti dal cronoprogramma presentati in sede di gara e con le modalità indicate dal successivo art. 7.
3. Il Concessionario è tenuto al pieno rispetto di tutte le disposizioni stabilite dalla presente convenzione, dall'Avviso pubblico e dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.
4. Il Concessionario deve applicare tutte le norme emanate in materia igienico-sanitaria e sarà totalmente responsabile in caso di mancato rispetto delle stesse.

In particolare, oltre a svolgere tutte le attività necessarie al funzionamento dell'area affidata e ad assumere tutti gli oneri stabiliti dal presente contratto e gli oneri economici derivanti dalla gestione, il Concessionario è tenuto:

- a) alla gestione, custodia, sorveglianza, perfetta funzionalità, sicurezza dell'area e dei servizi

relativi, nel rispetto di tutte le normative vigenti e in particolare in materia di sicurezza. A tal fine il Concessionario assume la qualità di custode del bene oggetto di affidamento ai sensi dell'art. 2051 c.c. ed adotta ogni precauzione possibile per evitare danni alle persone o alle cose cagionati da fatto o omissione del medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevato ed indenne il Concessionario da qualsiasi responsabilità al riguardo;

- b) alla manutenzione ordinaria dell'area nel suo complesso, comprese le relative pertinenze, delle attrezzature e degli impianti tecnici costituenti l'area oggetto di; relativamente alla cura, alla conduzione e alla gestione dell'area verde sono considerati interventi di manutenzione ordinaria il taglio dell'erba o la potatura degli arbusti e delle siepi e, più in generale, tutti quegli interventi da svolgersi senza il necessario impiego di attrezzature di sollevamento e di ditte specializzate;
- c) all'attivazione, a proprie cure e spese, di un servizio di medicazione e primo soccorso presso l'area, mantenendo a disposizione degli utenti i necessari materiali di primo intervento e soccorso previsti dalla normativa vigente in materia;
- d) all'intervento tempestivo di personale tecnico responsabile del funzionamento dell'area per qualsiasi deterioramento, incidente o anomalia che si verifichi, al fine di eliminare gli inconvenienti ed eventuali cause di pericolo per gli utenti;
- e) al rispetto degli obblighi e prescrizioni impartiti dalle autorità preposte alla prevenzione incendi e alla sicurezza e di tutte le indicazioni e prescrizioni rilasciate dagli organi di vigilanza e controllo del Concessionario;
- f) ad utilizzare collaboratori e personale, dipendente o meno, in possesso di tutte le qualificazioni e/o abilitazioni previste dalla normativa per le attività cui sono comunque adibiti;
- g) ad adempiere a tutti gli obblighi di natura normativa ed economica verso i propri dipendenti e/o collaboratori, ottemperando alle disposizioni in materia di collocamento e assicurazioni obbligatorie, di assicurazioni sociali e previdenziali e di sicurezza sul lavoro e nel rispetto del vigente CCNL di categoria;
- h) a rispondere integralmente dell'operato del personale assunto e di eventuale personale volontario, o comunque utilizzato nelle attività, mentre il Concessionario Concedente resta estraneo ai rapporti intercorrenti tra il Concessionario ed i suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo;
- i) a farsi carico del controllo periodico di tutti gli impianti secondo la normativa vigente;
- j) agli obblighi relativi al pagamento dei tributi comunali, ivi compresa la tassa per i rifiuti;
- k) al pagamento delle spese per la fornitura d'energia elettrica, acqua, gas di pertinenza dell'area, previa volturazione dei relativi contratti a proprio carico, se intestati al Concessionario, e di tutti gli oneri riferiti alla gestione. I contatori o dispositivi di misurazione devono essere resi accessibili in ogni momento per le verifiche o i controlli da parte del Concessionario;
- l) all'acquisizione a proprie cure e spese di tutte le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni sia per la gestione dell'area che dell'attività;
- m) all'obbligo di dotare l'area di un defibrillatore conforme alle prescrizioni della Legge Regionale 9 ottobre 2015 n. 68 e di mantenere lo stesso in perfetta efficienza, nonché di

dotarsi di personale appositamente formato per il suo utilizzo;

- n) alla corresponsione del canone come indicato nel precedente art. 4);
- o) alla gestione e manutenzione degli impianti tecnici, sia quella programmata che quella riparativa, affidandola a ditte qualificate, il cui nominativo dovrà essere comunicato al Concessionario;

5. Il Concessionario è sempre considerato come unico ed esclusivo responsabile verso il Concedente e verso i terzi per qualunque danno arrecato alle proprietà e alle persone, siano o no addette al servizio, in dipendenza degli obblighi derivanti dalla concessione.

Articolo 7 – Lavori e nuove opere presentati in sede di gara e nel corso del periodo di concessione

1. Il Concessionario è tenuto ad eseguire gli interventi di valorizzazione, di miglioramento dotazionale dell'area, di servizi aggiuntivi e ulteriori strutture presentati in sede di gara.
2. La realizzazione delle opere è eseguita a totale cura e spese del Concessionario, previa presentazione agli uffici competenti, del relativo progetto esecutivo completo di tutti gli elaborati, corredato di cronoprogramma dettagliato, redatto da un tecnico abilitato. Tale progetto deve costituire dettaglio di quello presentato in sede di gara.
3. Per gli ulteriori lavori di miglioria, di adeguamento alle normative vigenti e di riqualificazione non compresi nel progetto di cui al comma precedente, il Concessionario è tenuto a presentare richiesta al Concessionario, con le medesime modalità, prescrizioni e condizioni ivi previste.
4. Il progetto esecutivo dell'intervento proposto, finalizzato all'attuazione di opere di miglioria, di adeguamento funzionale, o di riqualificazione deve essere preventivamente autorizzato dal Concedente, che può richiedere al Concessionario le modifiche opportune, anche richieste da altri enti, se competenti nel procedimento.
5. I lavori devono essere realizzati da imprese in possesso delle qualificazioni previste per i soggetti esecutori di lavori pubblici.
6. Gli oneri di progettazione, direzione lavori, certificazioni finali e accatastamento del bene sono a totale carico del Concessionario.
7. I lavori devono essere realizzati nel rispetto dei tempi previsti dal cronoprogramma presentato in sede di gara. Il cronoprogramma può essere modificato previa approvazione formale da parte del Concedente.
8. Il collaudo delle opere eseguite verrà effettuato dal Concessionario che dovrà comunicare al Concedente, oltre all'inizio dei lavori, anche la fine degli stessi. Il collaudo sarà eseguito entro 3 mesi dalla comunicazione del Concessionario.
9. Il Concessionario ha l'obbligo, a sua cura e spese, di adeguare la scheda catastale dell'immobile e delle sue pertinenze al nuovo stato di fatto conseguente alla realizzazione delle opere.
10. Tutte le opere, gli interventi, le migliorie, realizzate sulla base della presente concessione saranno di proprietà del Concessionario di Gavorrano successivamente al collaudo delle stesse.

Articolo 8 - Modalità gestionali e di utilizzo dell'area

1. La gestione dell'area, oltre a quanto disposto dal presente contratto, è regolata da quanto proposto nel progetto di gestione presentato in sede di gara.
2. Ogni variazione o integrazione deve essere concordata tra le parti e approvata formalmente dal

Concessionario che ne determina anche la decorrenza.

3. Il Concessionario si riserva il diritto di poter utilizzare gratuitamente l'area, con congruo avviso anticipato, e in accordo con il soggetto gestore, per iniziative e manifestazioni organizzate in proprio o dallo stesso patrocinate.

Articolo 9 - Locali e attrezzature

1. L'area oggetto della concessione e i relativi impianti/attrezzature devono essere gestiti e utilizzati con la cura del buon padre di famiglia e restituiti, al termine della gestione, nelle medesime condizioni iniziali, fatta salva la naturale vetustà, e fatti salvi tutti gli interventi e lavori effettuati, che rimarranno di proprietà del Concessionario Concedente.
2. Il Concessionario ha l'obbligo di tenere in perfetto stato l'area, ivi comprese le aree di pertinenza dello stesso, libero da materiali e attrezzature di qualsiasi genere, escluse quelle strettamente funzionali allo svolgimento delle attività.
3. Le attrezzature, gli arredi e l'area verde annessa all'area devono essere tenuti in perfetto stato di pulizia. È fatto obbligo al Concessionario di rimuovere prontamente rifiuti di qualsiasi genere, attrezzature dismesse e materiali di risulta delle attività.
4. I locali consegnati non potranno essere destinati ad usi diversi da quello cui sono destinati, e il Concessionario non potrà variarne la destinazione, se non previamente autorizzati dal Concedente.
5. Le attrezzature e gli arredi eventualmente acquistati a spese del Concessionario devono essere conformi a tutte le norme in materia di prevenzione degli infortuni.

Articolo 10 - Manutenzione ordinaria e straordinaria

1. Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti. Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria anche quelli riguardanti l'area verde come il taglio dell'erba o la potatura degli arbusti e delle siepi e, più in generale, tutti quegli interventi da svolgersi senza il necessario impiego di attrezzature di sollevamento e di ditte specializzate.
2. Il Concessionario deve provvedere all'effettuazione di tutte le opere di manutenzione ordinaria, che si rendono necessarie durante il periodo di concessione, che sono necessarie per mantenere e/o ripristinare il buono stato di conservazione dell'area, dei manufatti, delle attrezzature esistenti nello stesso e degli impianti tecnici, nonché ad assicurare l'ottimale funzionamento delle attrezzature e degli arredi, provvedendo anche alla sostituzione degli stessi, ove necessario.
3. In caso di malfunzionamento delle attrezzature e degli impianti il Concessionario deve provvedere a ripristinarne la funzionalità immediatamente e comunque nei tempi tecnici necessari.
4. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli concernenti la realizzazione di opere e modifiche alle stesse, la realizzazione e l'integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici laddove possibili. Relativamente alla cura, alla conduzione e alla gestione dell'area sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli concernenti l'abbattimento di alberi e la potatura di precisione o di sicurezza di piante di grandi dimensioni, anche a seguito di eventi naturali o climatici.
5. Il Concessionario dovrà provvedere alla richiesta di autorizzazione/comunicazione degli

interventi di manutenzione straordinaria alle Autorità competenti.

6. Nel caso di interventi non previsti nel progetto tecnico presentato in sede di offerta, il Concessionario dovrà comunque richiedere il nulla osta preventivo all'Amministrazione regionale che dovrà valutarne la coerenza con le finalità della concessione.
7. L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del concessionario o di chi ha titolo alla loro esecuzione sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto i profili igienico sanitari e di prevenzione incendi e di sicurezza.

Articolo 11– Pubblicità all'interno dell'area e sponsorizzazioni

1. Il Concessionario ha la facoltà di esporre targhe, scritte e insegne pubblicitarie entro il perimetro dell'area nel rispetto delle disposizioni e modalità stabilite dalla vigente normativa regolamentare del Comune di S. Marinella.
2. Il Concessionario è totalmente responsabile dell'acquisizione dei necessari provvedimenti autorizzatori per la installazione e pubblicizzazione e del pagamento di quanto dovuto.
3. È esclusa qualsiasi forma di propaganda a favore di partiti e movimenti politici in genere o propaganda di natura sindacale o religiosa e qualsiasi forma di pubblicità collegata alla produzione o distribuzione di tabacco, prodotti alcolici e materiale pornografico.

Articolo 12 - Sorveglianza sull'area e sulle attività

1. Il Concessionario deve osservare, far osservare e vigilare costantemente affinché i fruitori e gli addetti all'area rispettino tutte le vigenti disposizioni legislative e regolamentari nonché i provvedimenti che abbiano attinenza con il servizio assunto.
2. Il Concessionario ha la facoltà di allontanare dall'area i soggetti che non rispettino in tutto o in parte i divieti, le limitazioni e le modalità d'uso stabilite o che tengano un comportamento non consono.

Articolo 13 - Vicende soggettive del Concessionario

1. Il Concessionario è tenuto a comunicare al Concessionario Concedente ogni variazione dell'atto costitutivo e dello statuto, così come delle variazioni alla denominazione/ragione sociale, nonché ogni cessione o atto di trasformazione (ivi comprese le fusioni e le scissioni). Tale comunicazione deve pervenire all'Ufficio Protocollo del Concedente entro 15 giorni dalla variazione.
2. Nel caso in cui dalla variazione emerga il subentro di un nuovo soggetto nella titolarità del contratto, il Concedente può opporsi, entro 60 giorni decorrenti dal ricevimento delle comunicazioni di cui al punto 1, al subentro del nuovo soggetto, con effetti risolutivi del contratto, nel caso in cui lo stesso non sia in possesso dei requisiti previsti all'art 10 dell'Avviso relativo alla procedura di gara per la concessione. Il Concessionario è tenuto altresì a dare tempestiva comunicazione al Concessionario Concedente di ogni variazione relativa al rappresentante legale e alle cariche sociali.

Articolo 14 - Controlli

3. Il Concedente si riserva la facoltà di procedere senza obbligo di preavviso alcuno, direttamente o a mezzo di propri delegati, ad ogni forma di controllo ritenuta necessaria, idonea e opportuna,

anche mediante sopralluogo presso l'area, in ordine al rigoroso rispetto, da parte del Concessionario, degli obblighi derivanti dal presente contratto.

4. Il Concessionario è tenuto a fornire agli incaricati del Concessionario la propria incondizionata collaborazione, consentendo, in ogni momento, il libero accesso all'area e disponendo altresì che il personale comunque preposto al servizio fornisca ogni chiarimento, notizia o documentazione che gli fosse richiesta in merito.

Articolo 15 - Divieto di sub-concessione

1. E' fatto divieto alla Società di sub-concedere il bene a terzi, salvo che per lo svolgimento di attività accessorie e strumentali per la gestione dell'area e consentite nell'Avviso di gara.
2. Resta salva la facoltà per il Concessionario di sottoscrivere contratti di appalto per l'esecuzione di lavori e servizi strumentali all'esercizio della concessione stessa, dandone comunicazione preventiva all'Amministrazione concedente. In tal caso, ferma restando la responsabilità solidale del concessionario, tutti gli obblighi posti a suo carico nei confronti dell'Amministrazione concedente si intenderanno assunti anche da prestatori del servizio da questo regolarmente contrattualizzati.

Articolo 16 - Cauzioni

1. Ai sensi di quanto previsto dal vigente Regolamento per l'affidamento della gestione dell'area, e meglio chiarito all'art. 8 dell'Avviso, il Concessionario ha stipulato:
 - a) una polizza fideiussoria, assicurativa o bancaria, (alternativamente l'attestazione del versamento di un deposito cauzionale) pari al 10% del canone offerto per il numero degli anni di concessione, a garanzia degli impegni assunti, ovvero €
 - b) una polizza fideiussoria, assicurativa o bancaria, pari al 20% dell'investimento proposto in sede di gara che sarà svincolata al termine dei lavori e a collaudo ultimato effettuato dall'Ufficio Tecnico del Concessionario di Gavorrano;
2. In caso di inadempimento anche di una sola delle obbligazioni assunte dal Concessionario, sarà disposto l'incameramento delle cauzioni previa contestazione e sollecito ad adempiere inviato con raccomandata A/R o posta elettronica certificata. Detta garanzia può essere utilizzata dal Concessionario in caso di inadempimento anche di una sola delle obbligazioni assunte dal Concessionario.
3. In tal caso, disposto l'incameramento della cauzione, è fatto obbligo al Concessionario di reintegrarla.

Articolo 17 – Responsabilità e garanzie assicurative

1. La gestione dell'area in ogni sua parte, comprese quelle realizzate dal Concessionario, si intende esercitata a completo rischio e pericolo del Concessionario e sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità.
2. Il Concessionario risponde, nei confronti del Concessionario, per qualsiasi danno dovesse verificarsi a beni di proprietà del Concessionario, anche se causati da parte del pubblico che intervenga a qualsiasi attività, manifestazione o esibizione organizzata dal Concessionario e/o da terzi.
3. Il Concessionario è responsabile dei danni arrecati a persone o cose, in conseguenza di attività od

omissioni svolte nell'esercizio della concessione.

4. Il Concessionario è responsabile, civilmente e penalmente, dell'incolumità e sicurezza del proprio personale e di terzi eventualmente presenti nei luoghi di lavoro, tenendo sollevato il Concedente da ogni responsabilità e conseguenza derivante da infortuni avvenuti in dipendenza dell'esecuzione del servizio oggetto della concessione ed è fatto obbligo di adottare, nell'esecuzione dei lavori, tutti gli accorgimenti, cautele e provvidenze a tal fine necessari.
5. Il Concessionario con effetto dalla data di decorrenza della convenzione, ha sottoscritto e prodotto prima della sottoscrizione della convenzione, una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro (R.C.T./R.C.O.) che deve essere mantenuta per l'intera durata della concessione, nella quale la compagnia assicuratrice è obbligata a pagare, quale soggetto civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento di danni involontariamente cagionati a terzi, per morte, lesioni personali e per danneggiamenti a cose, in conseguenza di fatto verificatosi in relazione all'attività svolta.
6. Il massimale unico minimo di garanzia per sinistro e per anno assicurativo deve essere non inferiore a € 1.500.000,00, per ciascuna polizza.
7. Il Concessionario ha stipulato e prodotto altresì, a copertura dell'area concesso, una polizza assicurativa contro incendi comprensiva della garanzia atti vandalici, eventi atmosferici, terrorismo, sabotaggio, acqua condotta, che dovrà essere emessa con la dicitura "La presente polizza viene stipulata anche in nome e per conto di chi spetta", con un massimale non inferiore ad € 250.000,00.
8. Ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose, ecceda i singoli massimali coperti dalle predette polizze, l'onere relativo deve intendersi a totale carico del Concessionario.
9. Il testo delle polizze è stato sottoposto al preventivo assenso del Concessionario prima della loro sottoscrizione.
10. Fino alla scadenza del rapporto concessorio, il Concessionario si obbliga a fornire copia, al Concessionario Concedente, della quietanza dei pagamenti dei ratei assicurativi e/o di eventuali appendici contrattuali con cadenza annuale.

Articolo 18 - Revoca e recesso della concessione

1. Il Concessionario avrà facoltà di revocare la concessione dell'area nei seguenti casi:
 - a) mancata o difforme realizzazione dei lavori e delle strutture previste dai progetti presentati in sede di gara;
 - b) grave inadempimento degli obblighi contrattualmente assunti che dovessero perdurare nonostante formale diffida ad adempiere intimata al Concessionario da parte del Concessionario di Gavorrano;
 - c) estinzione, revoca e mancato rinnovo delle fideiussioni/polizze previste dalla presente convenzione;
 - d) mancato pagamento del canone, previa formale diffida ad adempiere intimata al Concessionario da parte del Concessionario.
2. In corrispondenza della revoca, il Concessionario non potrà pretendere o eccepire alcunché e le opere di miglioria apportate all'area rimangono di proprietà del Concessionario.
3. Il Concessionario comunicherà a mezzo lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata al Concessionario il verificarsi delle fattispecie di cui sopra, concedendo allo stesso un congruo

termine non inferiore a 30 gg. per sanare e/o adempiere e, in caso di adempimento da parte del Concessionario nel termine concesso, la revoca non sarà disposta.

4. È data facoltà al Concessionario di recedere anticipatamente dalla concessione con l'obbligo di preavviso di mesi sei dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione, dandone avviso scritto motivato al Concedente, ma il Concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo pregresso e tutte le opere e le strutture realizzate rimarranno di proprietà del Concessionario.
5. Essendo i beni concessi appartenenti al patrimonio indisponibile, resta ferma ed impregiudicata la facoltà per l'Amministrazione concedente di procedere, in qualunque momento, alla revoca e/o al recesso per autotutela della concessione amministrativa, sia per inadempienze e colpa del concessionario che per sopraggiunti motivi di pubblico interesse che rendano opportuna la cessazione del rapporto concessorio. In quest'ultimo caso, saranno dovuti al concessionario il rimborso delle spese sostenute per gli investimenti già effettuati e non ancora ammortizzati documentati oltre che una quota parte, pari al 20% dei ricavi ordinari desumibili dal precedente esercizio per la durata residua della concessione, con esclusione di ogni altra compensazione per l'avviamento stante la non applicabilità alla concessione amministrativa della legislazione in materia di locazioni commerciali.

Art. 19 – Clausola risolutiva espressa

1. Costituisce causa di risoluzione di diritto della presente convenzione, a norma dell'art. 1456 del Codice Civile, con conseguente incameramento della cauzione e risarcimento del danno, il verificarsi di una delle seguenti fattispecie:
 - a) scioglimento, cessazione dell'associazione/società Concessionaria;
 - b) perdita dei requisiti di ordine generale;
 - c) cessione o sub concessione della convenzione;
 - d) frode o malafede nell'esecuzione della convenzione.

Articolo 20 - Domicilio

1. Il Concessionario dichiara di eleggere il domicilio presso l'area affidato in concessione, presso il quale il Concessionario Concedente può effettuare tutte le comunicazioni e le notificazioni relative al rapporto concessorio.

Articolo 21 - Dati personali

1. Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 679/2016, si informa che il Titolare del trattamento è il Concessionario, con sede in via r.r. Garibaldi n. 7 - Roma in persona del in carica.
2. Il Concessionario raccoglie, registra, organizza conserva, estrae, consulta, utilizza, comunica, diffonde, raffronta, interconnette, cancella i dati personali conformemente alle disposizioni contenute nel GDPR e nelle disposizioni normative (comunitarie, statali e regionali) di settore, utilizzando sia mezzi cartacei che strumenti informatici, esclusivamente per le finalità inerenti la concessione dell'area sportivo.
- 3.

Articolo 22 – Disposizioni generali e finali

1. Il presente atto sarà registrato solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 5 e 8 del D.P.R. 26 aprile 1986 e successive modifiche ed integrazioni, a cura e spese della parte richiedente. E' inoltre esente da bollo ai sensi dell'art. 16, tab. B del D.P.R. 26 ottobre 1972, n° 642, modificato dall'art. 28 del D.P.R. 30 dicembre 1982, n° 955.
2. E' individuato il Foro di Roma quale autorità giudiziaria competente a dirimere eventuali controversie derivanti dal presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto

PER IL CONCEDENTE

PER IL CONCESSIONARIO

ALLEGATO C

Offerta economica per la concessione della gestione dell'area proprietà regionale sita nel comune di S. Marinella, loc.tà S.Severa - lungomare Pyrgi n°1, individuata al NCEU del Comune di S. Marinella al foglio n° 22, particelle n. 1315-1316-1317-2521/p-2624/p.

Associazione / Società Sportiva dilettantistica _____
con sede legale in via _____
codice fiscale _____, legalmente rappresentata
da _____, nato/a a _____
il _____, residente a _____, via/piazza
_____ n° _____, codice fiscale
_____, partita IVA _____.

**(eventualmente):
congiuntamente e in solido a:**

Associazione / Società Sportiva dilettantistica _____
con sede legale in via _____
codice fiscale _____, legalmente rappresentata
da _____, nato/a a _____
il _____, residente a _____, via/piazza
_____ n° _____, codice fiscale
_____, partita IVA _____.

IN MERITO

Alla procedura per la concessione dell'area in oggetto:

OFFRE/OFFRONO

1. Un rialzo pari a € _____ (Euro _____ / __) sul canone di concessione posto a base della procedura, corrispondente ad € (Euro)/annui;
2. Un ribasso percentuale pari al _____ % sulle tariffe massime da applicare a terzi per l'utilizzo dei campi sportivi.

Data

Firma (per esteso e leggibile)

RILIEVO PLANIMETRICO

ALLEGATO D

COMUNE DI SANTA MARINELLA (RM) - loc. Santa Severa

N.C.T. F. 22 sv Z, Part. 2674/p, 2521/p, 1315, 1316, 1317 MQ 14.000,00

