

## SOMMARIO

<u>Articolo 1 — Oggetto della concessione</u>	2
<u>Articolo 2 — Identificazione delle aree</u>	2
<u>Articolo 3 — Finalità della concessione</u>	2
<u>Articolo 4 — Attività concesse</u>	3
<u>Articolo 5 — Durata della concessione</u>	4
<u>Articolo 6 — Canone di concessione e modalità di pagamento</u>	4
<u>Articolo 7 — Valore della Gestione</u>	4
<u>Articolo 8 — Gestione e manutenzione delle aree</u>	5
<u>Articolo 9 — Oneri, Obblighi e Responsabilità del Concessionario</u>	6
<u>Articolo 10 — Oneri, Obblighi e Responsabilità dell'Ente concedente</u>	8
<u>Articolo 11 — Consegna e restituzione locali e attrezzature</u>	9
<u>Articolo 12 — Fruizione delle aree in concessione</u>	9
<u>Articolo 13 — Personale in servizio</u>	11
<u>Articolo 14 — Sicurezza del Lavoro</u>	11
<u>Articolo 15 — Garanzie assicurative</u>	11
<u>Articolo 16 — Cauzione</u>	12
<u>Articolo 17 — Divieto di cessione del contratto</u>	13
<u>Articolo 18 — Penalità/Sanzioni</u>	13
<u>Articolo 19 — Recesso</u>	14
<u>Articolo 20 — Risoluzione</u>	14
<u>Articolo 21 — Verifiche e controlli</u>	15
<u>Articolo 22 — Revisione dei rapporti giuridici ed economici tra le parti</u>	17
<u>Articolo 23 — Registrazioni e spese</u>	17
<u>Articolo 24 — Norme generali e finali</u>	17

## COMUNE DI NARNI

### ACCORDO PER GESTIONE IN CONCESSIONE DI IMMOBILI SITI IN STIFONE E LOC. LE MOLE

SP N. 47 del 04/06/2025

Tra

il **Comune di Narni (TR)**, con sede legale in Piazza dei Priori n. 1, CAP 05035, C.F./P.IVA 00178930558, nella persona del Dirigente Area Lavori Pubblici Ing. Pietro Flori, nato a Narni (TR) il 07/12/1965, C.F. FLRPTR65T07F844K il quale interviene in forza del Decreto Sindacale n. 21 del 21/11/2022 e in attuazione della Delibera di Giunta Comunale n. 123 del 30/4/2025 (di seguito “Comune” e “il Concedente”).

E

la “**Comunità Parco Gole del Nera – Società Cooperativa Sociale**”, con sede legale in Via Centro Stifone 29, CAP 05035, C.F./P.IVA 01736410554, nella persona della Presidente Linda Ottaviani, nata a Narni il 23/09/1995, C.F. TTVLND95P63F844A (di seguito “il Concessionario”).

di seguito e per brevità definite congiuntamente le “Parti”

#### **PREMESSO CHE**

- Nel corso degli ultimi anni le Gole del Nera in generale e il borgo di Stifone in particolare sono stati oggetto di flussi turistici sempre più massicci;
- Il Comune ha avviato un ambizioso programma di valorizzazione turistica delle Gole del Nera e del Borgo di Stifone nell’ambito del progetto “Stifone e le sue Gole” realizzato mediante l’attivo e fattivo coinvolgimento di vari stakeholders locali;
- Giusto comodato d’uso gratuito rep. 24/2025 sottoscritto in data 4/4/2025 con Enel Produzione S.p.A., il Comune di Narni risulta comodatario di immobili ubicati in prossimità delle Gole del Nera che risultano strategici al progetto summenzionato;

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

#### **Articolo 1 — Oggetto della concessione**

L’Amministrazione Comunale di Narni, al fine di contrastare fenomeni di spopolamento, declino economico, degrado sociale urbanistico, perseguendo l’interesse generale della comunità di riferimento e promuovendo la partecipazione dei cittadini alla gestione di beni o servizi collettivi, nonché alla valorizzazione, gestione o all’acquisto collettivo di beni o servizi di interesse generale, intende affidare in via sperimentale la gestione in concessione di aree site all’interno del complesso naturalistico denominato le Gole del Nera.

#### **Articolo 2 — Identificazione delle aree**

La concessione in oggetto riguarda i terreni di seguito individuati:

- a) I terreni ubicati nel Comune di Narni, frazione Stifone, fg. 106 con le part. 2/p, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 18, 27 e 30 e al fg. 105 part. 5 e 6 meglio evidenziate in colore giallo nella planimetria che si allega sotto la lettera "A";
- b) I terreni ubicati nel Comune di Narni, frazione Nera Montoro, catastalmente individuati al fg. 102 part. 134 e 51, meglio evidenziate in colore giallo nella planimetria che si allega sotto la lettera "B";
- c) Il solarium ubicato in loc. Le Mole realizzato ai sensi dei lavori di "Valorizzazione delle aree spondali del Nera e Greenways Gole del Nera" - POR-FESR 2007-2013 ASSE 2 - Attività b1 - "Promozione di interventi ambientali per la valorizzazione della rete dei siti Natura 2000" CUP B33E09000190006, come meglio evidenziato dalla planimetria che si allega sotto la lettera "C";

Di seguito indicati per brevità come "le aree".

L'Amministrazione Comunale si riserva la piena facoltà di eseguire eventuali investimenti, a propria cura e spese, nell'area oggetto di concessione nel periodo intercorrente tra la pubblicazione del presente avviso e l'aggiudicazione definitiva della gestione (a titolo indicativo e non esaustivo si riportano quali esempi opere di piantumazione, manutenzione straordinaria.. ecc.).

#### **Articolo 3 — Finalità della concessione**

Il presente accordo è finalizzato prioritariamente alla promozione delle attività sociali, ricreative, ludiche e culturali rivolte a tutta la comunità. L'attività di gestione delle aree dovrà essere ispirata ai seguenti criteri:

- ✓ ricerca della massima qualità nella conduzione delle strutture, delle attrezzature e nell'organizzazione delle attività, a tutela preminente dei fruitori dei servizi;
- ✓ garantire l'uso più aperto, completo ed equo delle strutture, coniugando il massimo delle funzionalità con il massimo della fruibilità, in relazione alle diverse tipologie di utenza e alle diverse caratteristiche delle attività;

L'utilizzo da parte di terzi è autorizzato dal Concessionario, secondo i seguenti criteri di priorità:

- A. utilizzo da parte dell'Amministrazione Comunale;
- B. manifestazioni, spettacoli, attività di carattere culturale (valorizzazione del patrimonio culturale archeologico e architettonico, visite guidate, servizi e laboratori didattici, ecc.) e ricreativo (spettacoli, teatrali, musicali, manifestazioni, ecc.) purché compatibili con le esigenze di conservazione e funzionalità delle aree.
- C. attività delle scuole di ogni ordine e grado;
- D. attività d'integrazione generazionale attraverso iniziative che coinvolgano la terza età e i giovani (trasferimento di buone pratiche)

L'Amministrazione si riserva, come diritto incondizionato, la possibilità di utilizzare gratuitamente o di concedere in uso l'area per un massimo di 15 gg. (quindici giorni) l'anno, per iniziative compatibili con la loro destinazione d'uso, dalla stessa promosse o patrocinate (da comunicarsi al concessionario almeno quindici giorni prima).

In ogni caso l'utilizzazione delle aree date in comodato non dovrà limitare in alcun modo l'esercizio e la manutenzione degli impianti idroelettrici e non dovrà pregiudicare eventuali futuri interventi di adeguamento delle opere civili e idrauliche, né alcuna delle attività connesse ai fini istituzionali a Enel Produzione S.p.A.

#### **Articolo 4 — Attività concesse**

Nell'ambito della gestione delle aree, si intendono concesse le seguenti attività: fruizione turistica, culturale, sportiva, didattica, divulgativa e di parcheggio, vigilando che il loro svolgimento sia compatibile con le attività già presenti nelle Gole del Nera, con le peculiarità naturalistiche, con le finalità pubbliche e di interesse generale per le quali i luoghi oggetto di concessione sono stati concepiti, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 13.

Le aree affidate in concessione saranno utilizzate per:

- aree di sosta per il tempo libero, l'osservazione della natura e del paesaggio, fruizione dei beni storico-artistici, culturali, architettonici, nonché del patrimonio immateriale e dei caratteri tipici dei luoghi
- aree attrezzate a punto ristoro nel rispetto della normativa di settore, specialmente per quanto concerne le bevande con contenuto alcolico;
- aree a parcheggio
- sentieri-natura

L'attività di fruizione turistica, culturale, sportiva, didattica e divulgativa dovrà essere erogata anche in supporto alla struttura del Centro Visite delle Gole del Nera "G. Fortunati" sito in Stifone e dei contenuti ivi presenti, ricercando opportune forme di coordinamento in accordo con l'Amministrazione comunale e l'Ente gestore del Centro Visite. Il Concessionario svolgerà tali attività nelle modalità ed alle condizioni che verranno disciplinate da eventuale accordo tra il Comune e i soggetti gestori.

Per tutte le attività e servizi di ristoro, animazione, custodia e pulizia dell'area, il concessionario potrà avvalersi della collaborazione di enti o soggetti terzi, nel rispetto della normativa vigente; non è comunque consentita la sub-concessione delle attività oggetto della concessione.

Sono a carico del concessionario tutti gli arredi e le attrezzature necessarie.

Il concessionario deve provvedere a tutti gli eventuali interventi che si rendessero necessari per l'espletamento delle attività con oneri a suo carico.

La controprestazione a favore del Concessionario consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente le aree, tramite bigliettazione, secondo la proposta di gestione da formularsi da parte del Concessionario - nel rispetto delle previsioni di cui al presente Accordo e di sfruttare economicamente il punto ristoro e il servizio di parcheggio a pagamento.

#### **Articolo 5 — Durata della concessione**

La concessione ha una durata di anni 1 (uno) dalla data di sottoscrizione del presente accordo e non è ammesso in nessun caso il rinnovo tacito.

Alla scadenza dell'accordo il soggetto assegnatario dovrà provvedere alla rimozione di arredi, strutture mobili e quant'altro amovibile posto in essere nel corso del periodo concessorio,

nonché alla messa in pristino dell'area a proprie spese, con modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale e senza oneri di qualsiasi natura a carico del Comune.

#### **Articolo 6 — Canone di concessione e modalità di pagamento**

Il canone annuo dovuto per la concessione è quantificato in un aggio corrispondente a € 0,50/biglietto di cui all'articolo 7. Tale canone dovrà essere versato mediante due rate pari al 50% della bigliettazione a fine stagione, da liquidare al 30.11.2025 e al 30.5.2026.

Il canone annuo della concessione non costituisce elemento di negoziazione.

I pagamenti avverranno, salvo diversa indicazione da parte del Comune di Narni, mediante bonifico bancario sul relativo conto bancario che sarà successivamente comunicato.

In caso di adeguamenti, il concedente indicherà al concessionario l'esatto ammontare del canone dovuto.

Il pagamento del canone convenuto non potrà essere sospeso o ritardato, fatto salvo il diritto del conduttore di far valere le sue eventuali ragioni in separato giudizio.

In caso di ritardi nei pagamenti, sono dovuti gli interessi moratori in misura pari agli interessi legali (art. 1284 CC) maggiorati di tre punti percentuali, salva la facoltà di risoluzione anticipata ai sensi del presente capitolato.

In caso di ritardo dei pagamenti, superiori ai tre mesi, si procederà alla revoca della Concessione.

Il contratto è soggetto a tracciabilità dei flussi finanziari come da art.3 della legge 136/2010, nonché art. 6 dello stesso decreto per sanzioni, ed art. 6 del decreto legge n.187/2010 convertito con legge n. 217/2010.

#### **Articolo 7 — Valore della Gestione**

A fronte degli oneri previsti dal presente Capitolato, il Concessionario beneficerà, dei proventi derivanti da:

- Organizzazione di un sistema integrato di bigliettazione di accesso alle aree con la previsione di un ticket così ripartito:
  - € 8 (di cui 0,50 € al concedente) per la fruizione delle aree denominate Sorgente della Morica e Cala del Mulino;
  - € 8 (di cui 0,50 € al concedente) per la fruizione del solarium sito in loc. Le Mole;
- Gestione del punto ristoro;
- Gestione servizio parcheggio a pagamento, secondo tariffe condivise e approvate da parte dell'Ente concedente;

Il valore della concessione, ai sensi dell'art. 187 comma 1, lettera b) del D.Lgs 26/2023 e s.m.i., è stimato in € 120.000 annui.

#### **Articolo 8 — Gestione e manutenzione delle aree**

L'affidamento in concessione della gestione delle aree comprende le seguenti prestazioni con decorrenza dalla data di consegna:

1. Il concessionario dovrà garantire l'apertura al pubblico del punto ristoro nelle seguenti modalità:

- a) apertura e chiusura del punto ristoro dalle 10:00 alle 19:00 tutti i giorni (nei mesi da giugno a settembre incluso)
- b) apertura e chiusura nei mesi da ottobre a maggio incluso secondo orari e calendario approvato dall'Ente concedente

2. L'accesso sarà come di seguito organizzato:

- a) entrata senza limitazione numerica e senza bigliettazione dal lunedì alla domenica nei mesi da ottobre a maggio;
- b) entrata con bigliettazione e limitazione numerica dal lunedì alla domenica per un numero massimo di accessi contemporaneamente per turno nei mesi da giugno a settembre pari a
  - n. 80 per il terreno sito in Stifone denominato Sorgente della Morica
  - n. 30 per il terreno sito in Stifone denominato Cala del Mulino;
  - n. 160 per il solarium sito in loc. Le Mole;
- c) Qualora il calendario preveda particolari picchi di afflusso in ragione di festività e/o ponti stagionali, anche nei mesi da ottobre a maggio, il concessionario potrà organizzare l'accesso con le stesse modalità di cui al punto precedente, previo assenso dell'Ente

Salvo le necessarie chiusure in caso di manutenzione o pulizie straordinarie incompatibili con la fruibilità da parte della cittadinanza sarà facoltà del gestore definire degli specifici orari dei turni sulla base della stagionalità, dandone opportuna informazione mediante apposita cartellonistica da apporre presso tutti gli accessi.

Gli orari di apertura/chiusura dovranno, a cura del concessionario, essere esposti in luogo ben visibile al pubblico e fatti rispettare dai fruitori delle aree in concessione.

Eventuali modifiche agli orari di apertura/chiusura del sito dovranno essere concordate preventivamente tra le parti.

In ogni caso la chiusura del punto ristoro, anche in occasione di manifestazioni ed eventi organizzati da soggetti pubblici o privati, dovrà avvenire entro e non oltre le ore 24:00.

E' fatto assoluto divieto di installare macchinette o apparecchiature da gioco comunque denominate con vincite in denaro.

Nel rispetto delle limitazioni di compresenza nei luoghi controllati, l'accesso al sito resterà LIBERO e GRATUITO, per i cittadini residenti nel Comune di Narni, nonché per i proprietari di immobili nella frazione di Stifone.

3. La manutenzione delle aree oggetto di concessione a carico del Concessionario comprende:

- A. Qualsiasi opera di giardinaggio come il taglio dell'erba, siepi, arbusti e cespugli
- B. Gli interventi di minuta manutenzione su tutte le strutture e pertinenze provvedendo alle riparazioni che si rendessero necessarie per garantire la piena funzionalità delle stesse e la pubblica incolumità degli utenti. Le eventuali migliorie devono essere comunicate preventivamente all'Amministrazione.

- C. Controllo visivo dello stato manutentivo e di funzionamento con frequenza giornaliera delle attrezzature, verniciatura di mantenimento delle stesse e, ove necessario, interventi di minuta manutenzione.
- D. Manutenzione ordinaria degli arredi esterni, costituiti da panchine, cestini, ecc compreso verniciatura e ripristini vari.
- E. Interventi di manutenzione delle staccionate in legno.
- F. La pulizia dei servizi igienici con mezzi, materiali e personale a carico del Concessionario.
- G. La pulizia delle aree oggetto di concessione
- H. Assistenza al mantenimento del decoro urbano

#### **Articolo 9 — Oneri, Obblighi e Responsabilità del Concessionario**

Nel caso la struttura richieda la temporanea chiusura totale o parziale, il Concessionario non potrà accampare pretese alcune verso il Comune.

La concessione comprende, a titolo indicativo e non esaustivo, i seguenti oneri:

- fornitura e posa di cartellonistica di carattere turistico all'ingresso delle aree (preventivamente concordata con l'Ente concedente per tipologia e qualità nel rispetto del contesto naturalistico) e miglioramento complessivo dell'ingresso;
- fornitura delle attrezzature necessarie all'allestimento dell'area per la bigliettazione e allestimento e messa in opera del punto ristoro (preventivamente concordato con l'Ente rispetto alla compatibilità del punto ristoro nel contesto naturalistico);
- riqualificazione interna ed esterna dell'area destinata a punto ristoro;
- mantenimento a proprie spese di tutti gli elementi di arredo, le strutture e gli impianti tecnologici presenti e/o realizzati, nonché dell'area verde affidata;
- apertura e chiusura dei siti secondo gli orari concordati con il Comune;
- apertura e chiusura del punto ristoro secondo gli orari concordati con il Comune;
- sorveglianza delle aree durante gli orari di apertura;
- security e controllo accessi delle aree durante gli orari di apertura;
- pulizia giornaliera dell'area in concessione;
- fornitura e gestione di servizi igienici (bagni chimici);
- manutenzione ordinaria e straordinaria del prato e del verde ivi presente (taglio dell'erba con frequenza opportuna nei mesi estivi);
- pagamento degli oneri afferenti bolli, tasse, autorizzazioni e diritti S.I.A.E (ove previsti);
- garanzia di reperibilità nell'arco delle 24 ore per situazioni di acclarata emergenza, con raggiungimento dell'area in modo tempestivo;
- redazione di un piano di comunicazione, promozione e valorizzazione finalizzato a dare rilievo e visibilità, attraverso tutti i mezzi di comunicazione ritenuti idonei (tradizionali e social media) alle attività che si svolgono all'interno delle aree affidate, anche attraverso la realizzazione e il mantenimento evolutivo di un sito web dedicato collegato con il sito

istituzionale del Comune di Narni;

- organizzazione di un sistema integrato di bigliettazione, fornendo indicazioni e informazioni turistiche sui servizi presenti in città (esempio apertura siti, servizio navetta...), nonché ricercando ove possibile nuove modalità di fidelizzazione (card), convenzioni e scontistiche dedicate con altri operatori del territorio;
- fornitura di una piattaforma di ticketing online con possibilità di monitorare numero e tipologia di biglietti emessi;
- animazione delle aree con eventi ed esperienze propedeutiche alla fruizione turistica, turistica, culturale, naturalistica, sportiva, didattica e divulgativa delle Gole del Nera;
- servizio di parcheggio a pagamento;
- apertura e chiusura del Centro Visite delle Gole del Nera "G. Fortunati" in accordo con l'Ente gestore;
- servizio di informazione, assistenza, sensibilizzazione e courtesy turistica, mediante l'istituzione di un sistema di punti di controllo / stazioni di debriefing secondo i punti di maggiore afflusso nelle aree concesse

Il Comune non corrisponderà alcun riconoscimento economico o rimborso per l'attività svolta e gli eventuali investimenti eseguiti a cura e spese del concessionario.

Il Concessionario è obbligato a dotarsi di tutte le autorizzazioni e certificazioni prescritte dalle vigenti normative sia per le attività che gestisce all'interno dell'area sia per la gestione del punto ristoro.

Le autorizzazioni amministrative e sanitarie dovranno essere intestate al legale rappresentante del Concessionario il quale è tenuto ad espletare tutte le pratiche amministrative richieste.

Il Concessionario non potrà fare uso di macchinari stabili o semoventi che producono rumori eccessivi.

Nell'eventualità il Concessionario voglia proporre iniziative che prevedano diffusioni sonore e/o acustiche dovrà richiedere espressa autorizzazione all'Ente, siano esse organizzate direttamente dal Concessionario siano esse organizzate da soggetti terzi

Il Concessionario è obbligato a chiedere il consenso dell'Amministrazione qualora voglia eseguire opere, lavori o migliorie che comportino anche una variazione delle attrezzature fisse e mobili, dotandosi di ogni autorizzazione o nulla osta previsti dalle norme vigenti (concordandolo preventivamente con l'Ente). Qualora questo avvenga senza consenso o autorizzazioni previste, l'Amministrazione valuterà se mantenere le opere realizzate procedendo alla regolarizzazione delle opere con spese a carico del Concessionario o procedere al ripristino dello stato dei luoghi sempre con spese a carico del Concessionario.

Fatte salve le strutture relative al punto ristoro, le infrastrutture a carattere stabile o mobile e le migliorie, eventualmente realizzate dal Concessionario in forza delle autorizzazioni comunali, al termine del contratto rimarranno di proprietà del Comune senza che il Concessionario abbia nulla a pretendere.

Il concessionario si assume inoltre ogni responsabilità in merito a:

- ✓ adempimenti dovuti a normative fiscali;
- ✓ sorveglianza e custodia delle aree in concessione;

✓ gestione della sicurezza.

Il Concessionario si assume ogni responsabilità in riferimento alla gestione complessiva delle aree in concessione e ad ogni eventuale contenzioso derivante dallo svolgimento delle varie attività.

Il Concessionario deve mettere in atto tutte le misure, i controlli e le verifiche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità.

L'Amministrazione Comunale si riserva, tramite i propri tecnici responsabili, di comunicare specifiche indicazioni e prescrizioni in ordine alla corretta manutenzione degli impianti tecnici e delle strutture in generale, oltre a quelle specificamente previste dalle normative tecniche in materia, alle quali il Concessionario ha l'obbligo di attenersi.

#### **Articolo 10 — Oneri, Obblighi e Responsabilità dell'Ente concedente**

Il concessionario non può opporsi a lavori di manutenzione straordinaria, modifica, ampliamento, migliorie inerenti gli edifici, che l'Amministrazione intenda fare a propria cura e spese, né può pretendere indennizzo alcuno.

Qualora derivi dall'esecuzione dei lavori la necessità di una sospensione totale dell'attività del concessionario per un periodo superiore a 30 giorni potrà essere concordato tra le parti un recupero del periodo di inattività.

I tempi di intervento devono essere previamente comunicati con un anticipo di almeno tre mesi e concordati con il gestore nel rispetto della programmazione annuale dell'attività del medesimo, salvo i casi in cui sussistano evidenti ragioni d'urgenza che impongano l'intervento immediato.

Il Concessionario è tenuto a segnalare gli interventi di natura straordinaria che ritiene debbano essere eseguiti. Qualora detti lavori si rendessero necessari per incompetenza o negligenza nella manutenzione ordinaria e nella custodia da parte del Concessionario, il costo degli stessi sarà a carico del soggetto Concessionario.

Il Concessionario può proporre al Comune l'assunzione a proprio carico della realizzazione di lavori di straordinaria manutenzione finalizzati a migliorare o adeguare l'utilizzo delle strutture. Il Comune previa verifica della natura e dell'entità dei lavori da effettuare, che dovranno comunque essere strettamente strumentali alla gestione del servizio, può autorizzare il concessionario prescrivendo le condizioni di realizzazione che sinteticamente dovranno prevedere i seguenti punti:

- che i lavori siano strettamente strumentali alla gestione del servizio;
- che dopo il loro completamento e collaudo le opere diventino di proprietà del Comune;
- che siano realizzati nel rispetto del D.Lgs 36/2023 e s.m.i. per quanto applicabile;
- che il progetto venga approvato dall'Amministrazione Comunale, per poi acquisire tutti i pareri e nulla osta di legge;
- che i lavori siano svolti sotto il controllo del personale dell'Area Tecnica Comunale, con obbligo da parte del concessionario di adeguarsi ad eventuali prescrizioni che lo stesso

dovesse dare in corso d'opera;

- che tutti i lavori siano realizzati a rischio del concessionario stesso che deve tenere indenne il Comune da ogni rischio di esecuzione, presentando a garanzia opportune polizze assicurative di responsabilità civile verso terzi.

Rimangono a carico dell'Amministrazione Comunale i costi relativi allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Eccezion fatta per l'area denominata Sorgente della Morica sita in Stifone così come delimitata dalle bocche ivi installate, l'Amministrazione comunale manleva il Concessionario da qualunque onere di assistenza ad eventuali bagnanti in acque libere del Fiume Nera, nonché dalla responsabilità per danni o incidenti (a persone e beni) derivanti da tale attività di balneazione.

#### **Articolo 11 — Consegna e restituzione locali e attrezzature**

La consegna delle aree oggetto di concessione avverrà mediante redazione di apposito verbale di consegna da redigersi in contraddittorio fra Comune e Concessionario, dal quale risulterà lo stato di conservazione dei luoghi, del verde, nonché la consistenza e lo stato delle attrezzature.

Le aree dovranno essere tenute e riconsegnate alla scadenza del contratto in perfetto stato di conservazione.

Il concessionario ha la responsabilità di conservazione e custodia dei beni concessi per tutta la durata della concessione.

Alla scadenza della concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino al momento detenuta dal Concessionario.

Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna delle aree.

#### **Articolo 12 — Fruizione delle aree in concessione**

Il Concessionario dovrà garantire l'accesso e la fruizione delle aree concesse senza discriminare alcuno. Le aree sono a disposizione di tutti gli ospiti, i quali sono impegnati a preservarne l'integrità, il funzionamento e l'igiene.

In ordine alla fruizione quotidiana degli spazi è comunque vietato all'utenza:

- introdurre oggetti, materiali e attrezzi di qualsiasi genere ritenuti pericolosi;
- accendere fuochi e fiamme libere;
- fumare;
- accedere alle aree in stato di ebbrezza per l'assunzione di bevande o altre sostanze che alterino le condizioni psichiche e fisiche
- campeggiare o soggiornare in tende o altri mezzi di soggiorno mobili;
- correre, tuffarsi, effettuare giochi violenti e pericolosi;
- sporcare o rovinare in qualsiasi modo le attrezzature e i servizi;

- abbandonare rifiuti, che devono essere collocati negli appositi contenitori ed estirpare fiori o danneggiare piante e alberi;
- introdurre veicoli a motore di qualsiasi genere con la sola esclusione di quelli comunali o autorizzati per ragioni di servizio, ovvero di quelli utilizzati dal Concessionario per la manutenzione;
- schiamazzi, rumori molesti o provocare risse o disordini;
- introdurre animali ad eccezione di quelli muniti di guinzaglio e a condizione che il proprietario abbia in dotazione paletta e contenitore per la pulizia di eventuali escrementi
- utilizzare riproduttori musicali senza auricolari, le suonerie di cellulari e smartphone devono essere tenute al minimo e/o in modalità “vibrazione”;
- rilasciare in acqua saponi, detersivi, sostanze medicamentose o di qualsiasi altro genere che possano alterare la composizione chimica dell’acqua;
- consumare cibi in prossimità dell’acqua;
- in caso di temporali, gli ospiti sono obbligati, a tutela della loro incolumità, ad abbandonare immediatamente le aree e gli specchi d’acqua, anche dietro la sollecitazione del personale di sorveglianza;
- arrecare offesa al decoro o alla morale con abbigliamenti ed atteggiamenti non idonei ed indecorosi;
- oltrepassare le boe installate presso la Sorgente della Morica sita in Stifone presso i terreni di cui all'art. 2, lettera a) in considerazione del fatto che sono presenti in loco correnti d'acqua, di direzione e intensità variabile, che possono spingere gli eventuali natanti, e/o le persone, verso le esistenti opere idrauliche di immissione, emissione, scarico e presa e in prossimità delle quali si possono intensificare le correnti e i conseguenti rischi di trascinamento, nonché in considerazione che potrebbero essere presenti corpi galleggianti più o meno sommersi, come ad esempio vegetazione di ogni tipo e grandezza, i quali possono creare rischio alla navigazione di eventuali natanti;

In caso di danneggiamenti alle strutture, ai servizi ed alle attrezzature delle aree, l’ospite dovrà rispondere dei danni arrecati.

Tutti gli ospiti sono tenuti a mantenere un atteggiamento decoroso all’interno e all’esterno delle aree, ivi comprese dunque le aree vicinali direttamente collegate a quelle oggetto di concessione, quale ad esempio: il borgo di Stifone. È data facoltà al Concessionario, mediante l'intervento delle forze dell'ordine, di procedere all'immediato allontanamento di tutti coloro che non rispetteranno i divieti e non manterranno un comportamento corretto ed educato nei confronti del personale e dei frequentatori delle aree stesse.

Il Concessionario non risponde dei danni a persone e/o cose derivanti dall’inosservanza del presente articolo e declina ogni responsabilità per incidenti e/o danni a sé stessi o ad altri, causati da negligenza, imperizia o imprudenza degli ospiti. Per tale ragione, il Concessionario, altresì, declina ogni responsabilità per incidenti o danni (a persone e/o beni) occorsi all’interno

delle aree. Il Concessionario declina ogni responsabilità per quanto lasciato incustodito e/o abbandonato all'interno o all'esterno delle aree.

#### **Articolo 13 — Personale in servizio**

Il Concessionario dovrà effettuare la gestione del servizio con proprio personale in numero adeguato rispetto alle attività svolte.

Il Concessionario si obbliga ad applicare, nei confronti di qualunque operatore, le condizioni contrattuali previste dalle norme di riferimento.

Il Concessionario è tenuto inoltre all'osservanza e all'applicazione delle norme vigenti in materia di lavoro, di assicurazioni obbligatorie ed in materia antinfortunistica, previdenziale, assistenziale, sicurezza (D.Lgs. n. 81/2008) nei confronti di tutti gli operatori dando espressamente atto che nessun rapporto di lavoro, ad alcun titolo, si intenderà instaurato fra detto personale e il Comune.

#### **Articolo 14 — Sicurezza del Lavoro**

E' fatto obbligo al concessionario, al fine di garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, di attenersi strettamente a quanto previsto dalla normativa in materia di miglioramento della salute e della sicurezza dei lavoratori.

Il Concessionario deve attuare le misure di prevenzione e di protezione per i rischi sul lavoro, in particolare l'impiego di energia elettrica dovrà essere assicurato da personale che conosca la manovra dei quadri di comando e deve provvedere, inoltre, a far affiggere nei punti idonei, a proprie cure e spese, la segnaletica di sicurezza sia nelle aree che all'interno dei locali. Si precisa, per quanto riguarda la sicurezza antinfortunistica, che ogni responsabilità connessa è a carico del concessionario.

#### **Articolo 15 — Garanzie assicurative**

L'affidatario della Concessione è obbligato a costituire e consegnare alla stazione appaltante almeno dieci giorni prima dell'inizio della Concessione le sottoelencate polizze assicurative con i relativi massimali:

1. una polizza di assicurazione, con primaria compagnia di Assicurazione, che relativamente alle aree oggetto di concessione copra i danni subiti dalle stazioni appaltanti a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso della durata delle Concessione, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per qualsiasi tipo di danno a cose e/o danni e infortuni a persone, che possano derivare o accadere durante l'attività di gestione, compresi eventuali atti vandalici, con un massimale di € 250.000;
2. una polizza RCT-RCO contro la responsabilità civile per danni causati a terzi per tutta la durata della Concessione il cui massimale è pari a € 500.000;

Le coperture assicurative decorreranno dalla data di inizio della Concessione e cesseranno alla data di emissione del certificato di riconsegna delle aree concesse. Copia di tali polizze, nonché di ogni altra polizza assicurativa necessaria per legge, deve essere depositata agli atti del Comune di Narni.

Il Comune è esonerato da ogni tipo di responsabilità derivante dall'esercizio del servizio per i danni che dovessero derivare a persone e cose, in quanto l'eventuale responsabilità è in ogni caso del concessionario, anche in deroga ad eventuali norme che disponessero l'obbligo di pagamento in capo al Comune ovvero la responsabilità solidale del Comune, con esclusione quindi di ogni diritto di rivalsa o di indennizzo a carico dell'Ente.

Il Comune non risponderà, ovviamente, per nessuna ragione per quanto attiene ai rapporti contrattuali che la concessionaria instaurati con eventuali terzi, così come per i rapporti che la concessionaria instauri con il personale che impiegherà nella gestione delle aree; di tutti i danni il concessionario risponderà in ogni sede.

La mancata produzione della polizza assicurativa nel termine che verrà eventualmente fissato dal Comune sarà causa di revoca dell'aggiudicazione e si provvederà alla nuova aggiudicazione in favore del secondo in graduatoria, restando comunque salvo il risarcimento dei danni.

#### **Articolo 16 — Cauzione**

Ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs 36/2023, il Concessionario per la sottoscrizione del contratto deve costituire una garanzia, denominata "garanzia definitiva" a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione, pari al 10 per cento dell'importo contrattuale del canone di concessione complessivo annuale e deve essere inserita negli atti e documenti relativi all'affidamento della Concessione.

Fermo restando il limite all'utilizzo del contante di cui all'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, la cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente, in contanti, con bonifico, in assegni circolari o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice. Si applica il comma 8 e, quanto allo svincolo, il comma 9.

La garanzia fideiussoria di cui al comma 1 a scelta dell'appaltatore può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia cessa di avere effetto solo alla data di conclusione della Concessione. La stazione appaltante può richiedere al soggetto aggiudicatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, la reintegrazione si effettua a valere sui ratei di prezzo da corrispondere all'esecutore.

Le stazioni appaltanti hanno il diritto di valersi della cauzione, nei limiti dell'importo massimo garantito, al fine di essere garantiti in caso di carenze formali in merito a tutti gli oneri di manutenzione previsti nel capitolato, nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno del concessionario l'A.C. ha il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal Concessionario per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e

prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti in cantiere o nei luoghi dove viene prestato il servizio nei casi di appalti di servizi. Le stazioni appaltanti possono incamerare la garanzia per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal soggetto aggiudicatario per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori addetti all'esecuzione della Concessione .

La mancata costituzione della garanzia determina la decadenza dell'affidamento al Concessionario.

La garanzia fideiussoria di cui al comma 1 a scelta dell'appaltatore può essere rilasciata dai soggetti di cui all'articolo 93, comma 3. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante

#### **Articolo 17 — Divieto di cessione del contratto**

Per tutta la durata del servizio è vietata la cessione anche parziale del contratto, a pena di risoluzione immediata del contratto in suo danno.

#### **Articolo 18 — Penalità/Sanzioni**

Le clausole contenute nel presente capitolato sono tutte obbligatorie e vincolanti, pertanto a fronte del riscontro di inadempimenti contrattuali d'ufficio o per denuncia di terzi, il Comune provvederà a contestare le inadempienze rilevate.

Per ciascuno dei seguenti casi di inadempimento le penali vengono così individuate:

- mancata realizzazione delle attività minime previste dal capitolato da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 200,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;
- mancato rispetto degli oneri di pulizia e sorveglianza dell'area da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 500,00 al giorno in funzione della gravità dell'inadempimento;
- mancato rispetto degli orari di apertura dell'area da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 500,00 al giorno in funzione della gravità dell'inadempimento;
- mancata trasmissione annuale delle polizze assicurative, da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 250,00, in funzione della gravità dell'inadempimento ;
- violazione degli obblighi relativi alla manutenzione ordinaria del parco, delle strutture, delle attrezzature e del verde da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 1.000,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;
- svolgimento di attività senza le preventive autorizzazioni, nulla osta, richieste dalla normativa e dal presente capitolato, da un minimo di € 1000,00 ad un massimo di € 5000,00 in funzione della gravità dell' inadempimento;
- interruzione della fruibilità delle aree concesse imputabile a negligenza del

Concessionario non preventivamente comunicato, da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 1.000,00 al giorno, in rapporto al numero di giorni di interruzione;

- atteggiamento degli operatori non corretto nei confronti dell'utenza o non conforme agli standard di erogazione del servizio pubblico accertato dalle autorità comunali da un minimo di € 250,00 ad un massimo di € 500,00 per ogni rilievo accertato;
- mancato rispetto delle norme sull'organizzazione del lavoro da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00 in funzione della gravità dell'inadempimento.

A fronte di inadempimenti relativi a quanto previsto dai punti precedenti, l'Amministrazione provvederà ad inviare formale lettera di contestazione a mezzo raccomandata A/R o PEC invitando il concessionario ad ovviare agli inadempimenti contestati e ad adottare le misure necessarie a ripristinare le condizioni idonee. Il Concessionario ha facoltà di presentare le proprie contro deduzioni entro 10 gg dalla notifica della contestazione stessa. Ove, in esito al procedimento di cui sopra, siano accertati da parte dell'Amministrazione Comunale casi di inadempimento contrattuale, salvo che non siano dovuti a cause di forza maggiore o a fatti accertati non imputabili al Concessionario, l'Amministrazione si riserva di irrogare la penale rapportata alla gravità dell'inadempimento rilevato salvo il risarcimento del danno ulteriore.

Le penali saranno applicate tramite escussione della cauzione di cui all'art. 18 che dovrà essere reintegrata nei termini sopra riportati. Qualora nel corso del servizio si verificassero ripetuti casi di inadempimento contrattuale, si applicherà quanto previsto dalla normativa vigente in materia di cumulo di penali, di procedura di risoluzione contrattuale e di liquidazione, fatto salvo il risarcimento di tutti i danni patiti.

#### **Articolo 19 — Recesso**

Le parti hanno facoltà di recedere dalla concessione in qualsiasi momento con preavviso di almeno sei mesi da inviare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Dalla data di efficacia del recesso, l'Aggiudicatario deve cessare tutte le prestazioni contrattuali, assicurando che tale cessazione non comporti danno alcuno all'Amministrazione.

#### **Articolo 20 — Risoluzione**

L'Amministrazione Comunale revocherà la gestione dell'area nel caso:

- I. di scioglimento, fallimento o cessazione dell'attività del gestore;
- II. di eccezionali necessità dell'Amministrazione Comunale rispondenti a fini pubblici;
- III. di gravi e reiterate infrazioni da parte del gestore di quanto previsto nell'accordo sottoscritto e degli atti ad essa correlati, quali:
  - A. mancato rispetto degli orari di apertura e di chiusura, senza motivazione adeguata;
  - B. arbitrario abbandono delle aree;
  - C. sospensione o interruzione del servizio di gestione senza causa o senza preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
  - D. violazioni agli obblighi contrattuali;

- E. violazioni delle norme previdenziali, assicurative, antinfortunistiche in materia di gestione del personale;
- F. sopravvenuta incapacità o divieto a contrarre con la pubblica amministrazione, comprese le cause previste dal Codice dei Contratti;
- G. cessione del contratto, alterazione o modificazione sostanziale, senza la prescritta autorizzazione dell' Amministrazione, della destinazione d'uso delle aree;
- H. mancata effettuazione con la dovuta diligenza delle opere di manutenzione ordinaria;
- I. danni agli ospiti e fruitori, ai beni di proprietà dell'Amministrazione derivanti da dolo e colpa grave;
- J. Reiterata mancata attività di revisione e manutenzione delle aree verdi;
- K. Chiusura continuativa dell'attività commerciale e dell'area in concessione, senza giustificato motivo e per palese inefficienza gestionale, da parte del Concessionario. La incapacità gestionale, sarà valutata e certificata ad insindacabile giudizio, dall'Amministrazione Comunale;
- L. Mancato pagamento ovvero ritardo per oltre sei mesi del canone Concessorio;

Il Comune si riserva, altresì, di risolvere il contratto, fatte salve le ulteriori conseguenze che potrebbero derivarne sotto il profilo civile e/o penale, in caso di svolgimento di lavori senza la necessaria e preventiva autorizzazione dell'amministrazione o senza i nulla-osta, e le autorizzazioni previste dalla vigente normativa.

In caso di risoluzione del contratto prima della scadenza naturale dello stesso, il concessionario incorre nella perdita della cauzione definitiva che viene incamerata dal Comune, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

#### **Articolo 21 — Verifiche e controlli**

Fatte salve le competenze degli organi statali, regionali e provinciali in relazione ai controlli di competenza, la gestione delle strutture e l'erogazione dei servizi ad essa riconducibili sono soggetti al controllo dell'Amministrazione.

Il Comune potrà verificare, in qualsiasi momento, la rispondenza dell'attività svolta dal soggetto gestore ai principi dello statuto della stessa e l'osservanza delle clausole contenute nel presente accordo.

In proposito l'Amministrazione ha diritto in ogni momento, a mezzo di propri incaricati, senza obbligo di preavviso e senza che ciò comporti interruzione di attività, di accedere ed ispezionare le aree, verificarne lo stato d'uso, valutare gli interventi manutentivi e di rinnovamento in sostituzione del concessionario e gli eventuali danni causati ai beni mobili ed immobili presi in consegna dal gestore stesso, nonché di controllarne la conduzione sia dal lato tecnico che da quello operativo e qualitativo, in linea con gli standard di categoria e nel rispetto delle disposizioni di legge e di convenzione.

Le eventuali anomalie, disfunzioni o deficienze saranno notificate per iscritto al concessionario, il quale sarà obbligato a porre adeguato rimedio entro il termine indicato, fermo restando ogni responsabilità amministrativa, civile e penale a carico del concessionario, per le inadempienze che fossero riscontrate da organismi pubblici di controllo, in contravvenzione a norme di legge e regolamentari ed ogni altro e maggiore danno arrecato all'Amministrazione.

In caso di accertato inadempimento a quanto notificato, al concessionario sarà assegnato un ulteriore termine perentorio, trascorso inutilmente il quale l'Amministrazione avrà diritto, a suo insindacabile giudizio in ordine a quanto riscontrato, di risolvere l'accordo in danno e a spese del concessionario, senza altre formalità, incamerando la relativa cauzione prestata a garanzia dell'accordo, ovvero di sostituirsi al concessionario stesso, nell'espletamento delle proprie incombenze, addebitandogli le conseguenti spese con obbligo di rimborso dal gestore all'Amministrazione nel termine perentorio di 15 giorni dalla data di ricezione della relativa comunicazione, salvo ogni diritto dell'Amministrazione concedente di avvalersi della cauzione prestata a garanzia della dell'accordo e fermo restando ogni maggiore onere, obbligo e responsabilità.

L'Amministrazione Comunale e il concessionario verificheranno congiuntamente e periodicamente l'andamento organizzativo, nonché lo stato di manutenzione delle strutture

#### **Articolo 22 — Revisione dei rapporti giuridici ed economici tra le parti**

I sottoscrittori dell'accordo potranno concordare la rinegoziazione di nuove condizioni, anche economiche, della stessa e/o un termine di scadenza della concessione diverso quando:

- A. per ragioni impreviste e imprevedibili, indipendenti dalla volontà del gestore, vengano a mutarsi radicalmente i presupposti di fatto e di diritto per i quali è stata data la concessione;
- B. dopo la sottoscrizione dell'accordo, si determini una modifica sostanziale dell'equilibrio economico-finanziario della gestione medesima tale da pregiudicare la prosecuzione della stessa e/o di ridurre la qualità del servizio prestato, a seguito di disposizioni dell'Amministrazione Comunale dell'entrata in vigore di norme legislative e regolamentari di nuove modalità di esercizio di quanto dato in gestione e delle attività esercitate.

#### **Articolo 23 — Registrazioni e spese**

Tutte le spese del presente contratto, registrazione e tutte le altre antecedenti e conseguenti sono a carico del Concessionario.

#### **Articolo 24 — Norme generali e finali**

Il rapporto tra il Comune ed il Concessionario si configura come atto di concessione amministrativa, finalizzato allo svolgimento di un servizio utile alla collettività.

Per quanto non espressamente regolamentato si rinvia alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto, nonché alle norme del

Codice Civile relativamente agli obblighi del locatore e del conduttore in materia di cosa locata.

Per qualsiasi controversia che potrà sorgere sull'applicazione dell'accordo il Foro competente è quello di Terni.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL CONCEDENTE

**Il Dirigente LL. PP.**

*Ing. Pietro Flori*



IL CONCESSIONARIO

# ALLEGATO "A" SUB 1

*[Handwritten signature]*

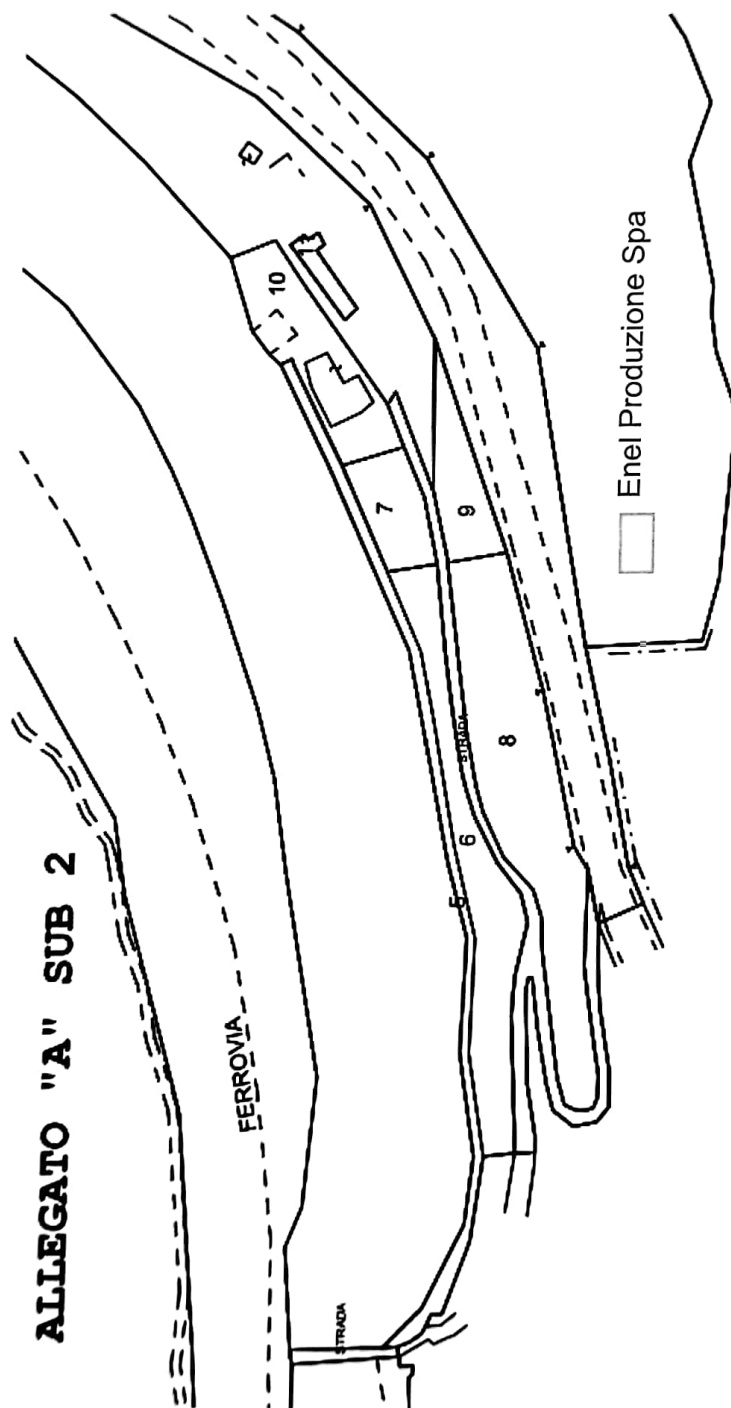
- Enel Produzione Spa
- Enel Italia Spa
- Boe di delimitazione
- Nuova staccionata in legno lungo il sentiero
- Delimitazione con rete metallica



N=63500

E-3300

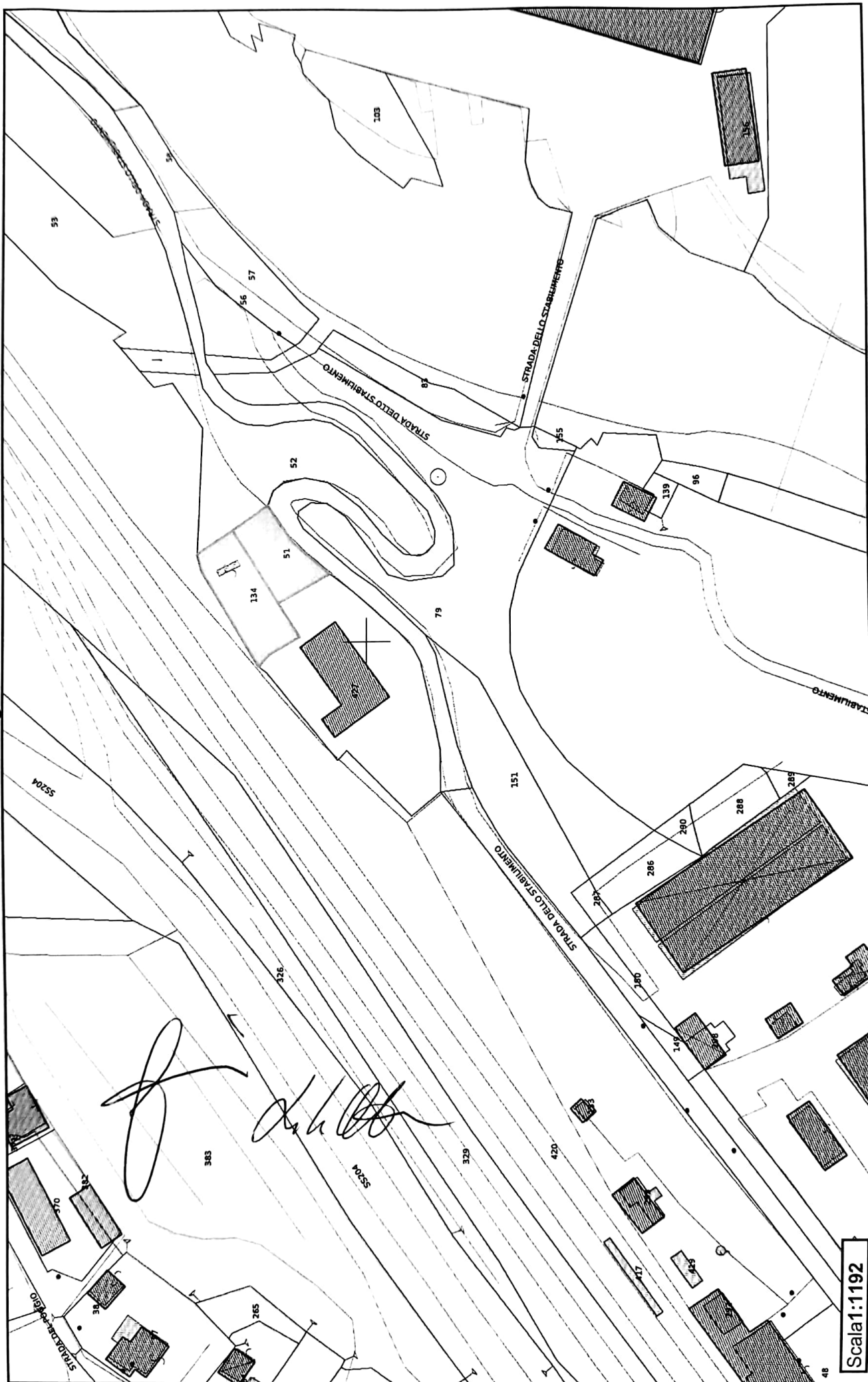
1 Particella 7



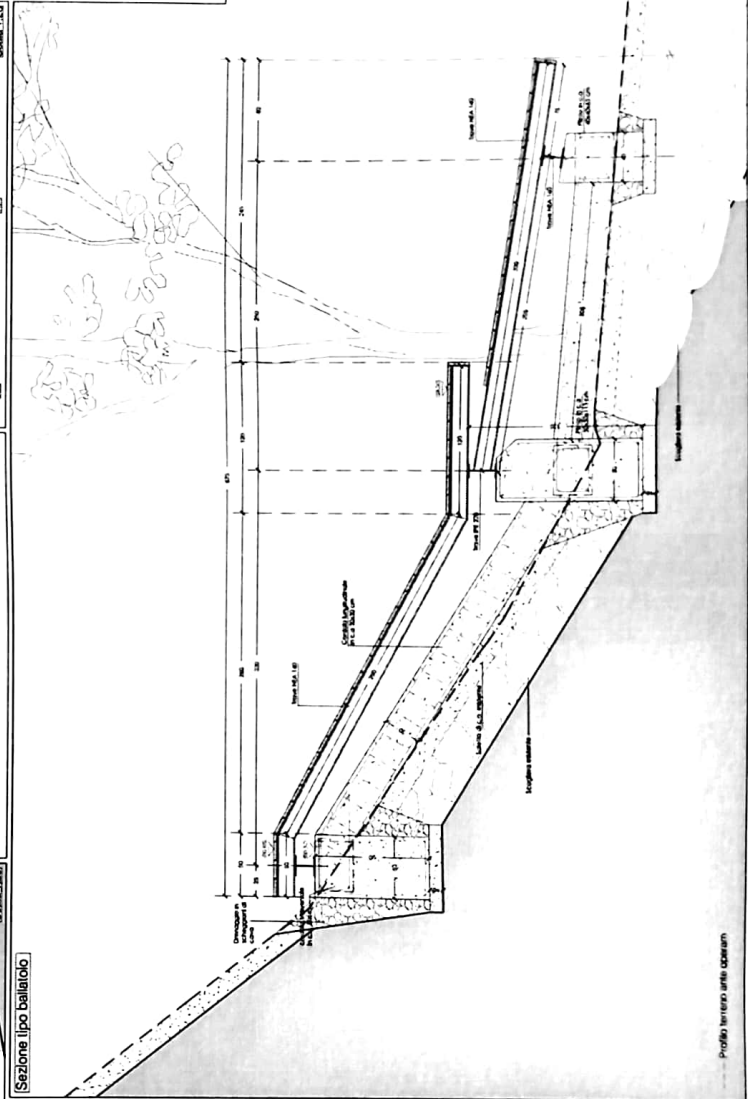
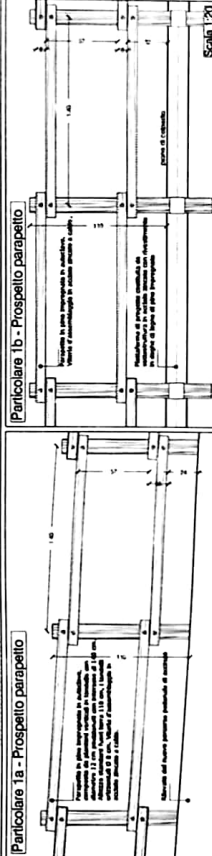
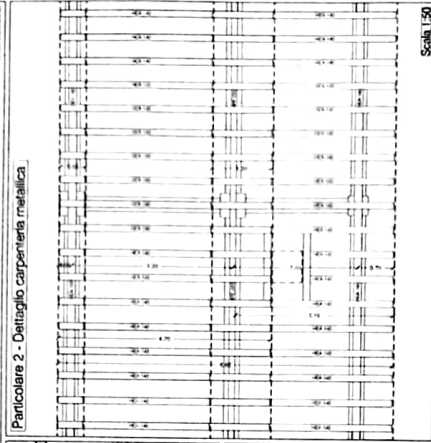
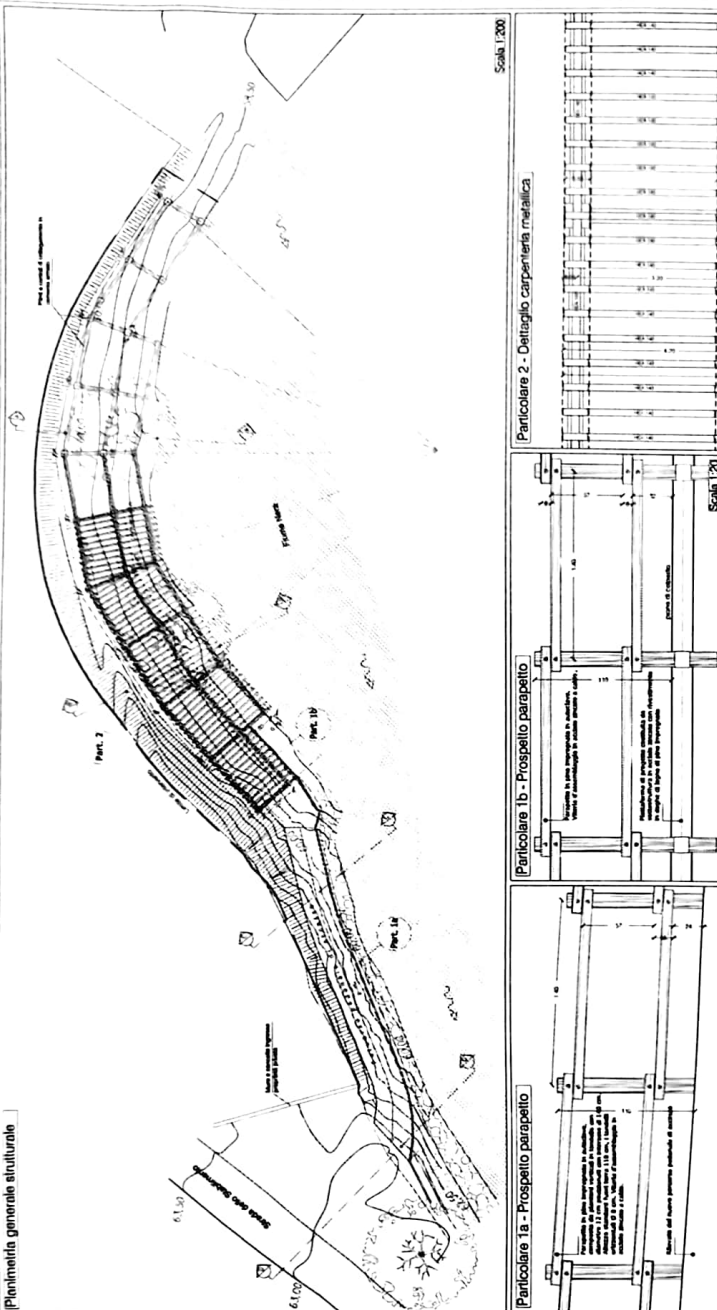
*[Handwritten signature]*

# SilverBrowser

## Allegato B



## Planimetria generale strutturale



REGIONE UMBRIA  
COMUNE DI NARNI

**PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DELLE AREE SPONDALE  
DEL NERA E GREENWAYS GOLE DEL NERA**

POR FESR 2007 - 2013, Asse II - Attività b1

**Perizia suppletiva e di variata distribuzione della spesa**

**Comitante:**  
Comune di Narni (TR)

**Responsabile del procedimento:**  
Arch. Antonio Zilli

**Coordinamento e progettazione:**  
Arch. Marco Turilli (Capogruppo)  
Arch. Stefano Picchioni

**Opere:**  
Stazione 5 "Le Mole": pianta, sezione, particolari costruttivi

07

[illegible]