



U.C. - “Risorse Strumentali, Logistica, Manutenzione ordinaria del patrimonio, Impiantistica sportiva”

DISCIPLINARE DI CONCESSIONE
Condizioni generali della concessione di valorizzazione e gestione
CIG 95295533E9

Concessione in uso di una porzione del compendio immobiliare di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale sito in Roma - Via Tiburtina 695/697. Acquisizione di manifestazioni di interesse volte alla gestione ed alla valorizzazione degli spazi concessi attraverso lo sviluppo di progetti di interesse pubblico da realizzare con risorse a totale ed esclusivo carico del concessionario.

Articolo 1
Disciplinare

1. Il presente atto detta la disciplina di dettaglio relativa alla concessione in uso di una porzione del compendio immobiliare di proprietà della Città metropolitana di Roma Capitale sito in Roma - Via Tiburtina 695/697, affidata al soggetto che risulterà primo classificato a seguito di procedura ad evidenza pubblica, così come previsto dall' art. 15 comma 2 del “*Regolamento per la concessione in uso e la valorizzazione degli impianti sportivi annessi agli Istituti Scolastici di pertinenza metropolitana*”.
2. Il presente disciplinare integra ad ogni effetto i singoli atti di concessione, ancorché non materialmente allegato agli stessi.

Articolo 2
Decorrenza e durata della concessione

1. La durata della concessione è stabilita in anno 6 (sei) eventualmente rinnovabili.
2. La concessione, che sarà stipulata con il soggetto vincitore della procedura ad evidenza pubblica, avrà decorrenza a partire dall'aggiudicazione definitiva della procedura.

Articolo 3
Finalità e oggetto della concessione – Progetto di utilizzazione- Principali obblighi del concessionario

1. La concessione dei locali oggetto della procedura pubblica ha lo scopo di promuovere la realizzazione di progetti che prevedano, compatibilmente con l'attuale destinazione urbanistica dell'immobile da PRG (ossia “*Servizi pubblici di livello urbano*”) ed in conformità alle finalità ed obiettivi dell'Ente, lo svolgimento di specifiche attività finalizzate all'offerta di servizi ai cittadini capaci di determinare una positiva ricaduta sul tessuto sociale dell'intero quartiere, garantendo la fruizione di servizi a costi contenuti a tutti i cittadini, in conformità ai regolamenti, ai provvedimenti e alle concessioni della Città metropolitana.

2. Il concessionario ha il diritto e l'obbligo di utilizzare gli spazi oggetto della concessione esclusivamente per lo svolgimento delle attività indicate nel progetto di utilizzazione presentato in sede di partecipazione all'Avviso pubblico. Nessun'altra attività potrà essere svolta, salvo preventiva autorizzazione scritta da parte dell'Ente.
3. È espressamente vietato qualsiasi utilizzo diverso o, comunque non autorizzato del bene oggetto della concessione, pena la automatica ed immediata decadenza dalla concessione e risoluzione per grave inadempimento del relativo contratto.
4. La Città metropolitana di Roma Capitale si riserva l'utilizzo degli spazi per lo svolgimento di specifiche iniziative o manifestazioni.
5. L'Amministrazione si riserva, altresì, l'alta vigilanza al fine di assicurare il rispetto degli obblighi e degli oneri posti a carico del concessionario. Le migliorie e qualunque opera eseguita dal concessionario, previa approvazione da parte dell'Ente, resteranno acquisite al patrimonio della Città metropolitana di Roma Capitale senza obbligo di corrispettivo ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione.
6. Il concessionario dovrà assicurare e garantire, a propria cura e spese, il continuo e regolare svolgimento delle attività per tutta la durata della concessione, in conformità al progetto di utilizzazione. L'eventuale ingiustificata interruzione comporta la decadenza dell'affidamento, la revoca della concessione e la risoluzione per inadempimento.
7. Il concessionario avrà l'obbligo di consegnare alla Città metropolitana di Roma Capitale, al termine di ogni anno (31 dicembre), una relazione conclusiva dell'attività svolta. La relazione dovrà essere resa con la forma previste dall'art. 38 del DPR 445/2000 a firma del legale rappresentante (dichiarazione sostitutiva di atto notorio). In caso di mancata consegna entro il termine stabilito della suddetta relazione, fatte salve motivazioni di carattere straordinario che l'Amministrazione si riserva di valutare, sarà applicata una penale pari all'1% del valore della concessione e sarà avviata la procedura per la revoca della stessa e per la risoluzione per grave inadempimento del contratto.
8. Il concessionario avrà l'obbligo di utilizzare gli spazi assegnati con la diligenza del buon padre di famiglia e avrà l'obbligo di verificare la regolare funzionalità degli stessi, segnalando immediatamente, nella stessa giornata alla Città metropolitana, a mezzo e-mail, ogni eventuale anomalia o danno riscontrato, corredando la comunicazione di fotocopie e ogni altra ulteriore documentazione.
9. Il concessionario ha altresì l'obbligo di:
 - a) sviluppare tutti i livelli di progettazione inerenti gli interventi da realizzare, che dovranno essere sottoposti all'approvazione dell'Amministrazione metropolitana, previa acquisizione, sempre a carico del concessionario, di tutte le autorizzazioni, i permessi, i nulla-osta, i pareri e gli atti di assenso di qualsiasi genere necessari per la realizzazione dell'opera;
 - b) provvedere, a propria cura, rischio e spese, alla esecuzione di tutti gli interventi progettati e alla gestione delle strutture valorizzate, per tutta la durata della concessione, negli orari stabiliti;
 - c) avvalersi, per la redazione dei progetti, di un professionista ovvero di un gruppo di progettazione dotato di capacità progettuale adeguata agli interventi da realizzare;
 - d) avvalersi esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di contratti pubblici;
 - e) osservare le prescrizioni di legge in materia di tutela della salute e della sicurezza in applicazione di quanto previsto dalla vigente normativa e, in particolare, dal D.Lgs. 81/2008, ivi compresa la nomina del progettista, del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, del responsabile dei lavori, del direttore dei lavori, con espressa accettazione del professionista incaricato e autocertificazione del medesimo attestante il possesso dei requisiti di legge per l'accettazione dell'incarico;

- f) assumere, a totale ed esclusivo onere e rischio, tutti gli adempimenti tecnico - amministrativi successivi all'approvazione del progetto da parte della Città Metropolitana di Roma Capitale, occorrenti per l'esecuzione dei lavori;
- g) realizzare gli interventi in conformità al progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione metropolitana, che potrà chiedere di apportarvi le modifiche e/o integrazioni ritenute opportune, entro 12 mesi dalla stipula dell'atto di concessione, salvo eventuali proroghe per motivate e sopravvenute esigenze, che l'Amministrazione si riserva di valutare. Qualunque modifica rispetto al progetto approvato, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione, comporterà il mancato riconoscimento ai fini dello scomputo delle spese ulteriori e la risoluzione del rapporto concessorio, ferma restando la possibilità per l'Amministrazione di richiedere la rimozione degli interventi difformi e la realizzazione di quanto previsto in progetto;
- h) consegnare all'Amministrazione metropolitana, dopo l'ultimazione dei lavori, tutta la documentazione tecnica ed amministrativa relativa agli interventi realizzati (certificati di conformità impianti, energetico, ivi compresa la documentazione inerente l'agibilità e la messa in esercizio dell'impianto), nonché tutte le certificazioni previste dalla vigente normativa, quali, in via esemplificativa, le certificazioni sui materiali impiegati, sulle strutture, sugli impianti o in materia di prevenzione incendi e sicurezza;
- i) consegnare all'Amministrazione metropolitana il certificato di regolare esecuzione dei lavori, nonché la dichiarazione di conformità degli stessi, unitamente alla documentazione contabile, che dovrà essere sottoposta a verifica e controllo tecnico-contabile da parte dell'Ufficio tecnico dell'U.C. "Risorse Strumentali, Logistica, Manutenzione ordinaria del patrimonio e Impiantistica sportiva";
- j) costituire e consegnare alla Città Metropolitana di Roma Capitale, contestualmente alla sottoscrizione della concessione, cauzione definitiva pari al 10% dell'importo contrattuale a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, fino alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione dei lavori, nelle modalità ammesse dall'art. 103 e 183 del D.Lgs. 50/2016;
- k) costituire e consegnare alla Città metropolitana di Roma Capitale, almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori, una polizza assicurativa, ai sensi dell'art. 103 comma 7 del D.L. 50/2016, che copra i danni subiti dalla stazione appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori. L'importo della somma da assicurare corrisponde all'importo del contratto stesso. La polizza deve altresì assicurare la stazione appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori. La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione;
- l) svolgere e/o far svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al progetto gestionale;
- m) impegnarsi a diffondere tra gli associati le campagne promosse dalla Città metropolitana di Roma Capitale;
- n) impegnarsi a gestire gli spazi concessi in uso nel rispetto delle finalità di pubblico interesse e di carattere sociale che la Città metropolitana di Roma Capitale persegue;
- o) assumere la responsabilità civile e penale dell'attività con tutte le conseguenze dirette ed indirette ad essa connesse, esonerando la Città metropolitana da qualsivoglia responsabilità per danni a persone e/o cose;
- p) stipulare apposita polizza assicurativa per i rischi di infortunio per tutti gli utenti e, più in generale, per tutti i soggetti che hanno accesso agli spazi durante le attività del

- concessionario, da consegnare in copia alla Città metropolitana di Roma Capitale entro e non oltre dieci giorni dall'inizio dell'attività;
- q) stipulare, prima dell'inizio delle attività, apposita polizza assicurativa a copertura di rischi derivanti dall'uso dei locali concessi in uso, i cui massimali sono determinati in Euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00). La copia del contratto di assicurazione dovrà essere consegnata alla Città metropolitana di Roma Capitale;
 - r) accettare che, per tutta la durata della concessione, le spese di gestione degli spazi dati in concessione, attinenti alla manutenzione ordinaria autorizzata dall'Ente, alla custodia e alla vigilanza, saranno a proprio carico;
 - s) ai sensi della normativa in materia di repressione della corruzione, osservare e far osservare a tutti i propri dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo, le previsioni del codice di comportamento dei dipendenti dell'Ente, rinvenibile sul sito istituzionale, a pena di risoluzione o decadenza dal rapporto di lavoro in caso di violazione degli obblighi derivanti dal medesimo Codice;
 - t) versare all'Amministrazione metropolitana, che si riserva la designazione e nomina dei soggetti incaricati del collaudo, una somma pari al 2% dell'importo complessivo degli investimenti oggetto del progetto di riqualificazione, risultante dal relativo quadro economico, quale contributo forfettario per le spese dell'Ente, comprendente anche quelle relative al collaudo o C.R.E. e, più in generale le spese tecniche di cui all'art. 113 del D.Lgs. 50/2016, come previsto dal citato Regolamento dell'Amministrazione adottato con D.C.M. 45 del 15.06.2016.

Articolo 4 **Modalità di relazione**

L'attività esercitata dal concessionario dovrà essere improntata a criteri di trasparenza, correttezza, completezza delle informazioni e rispondere ai canoni di cortesia, gentilezza nei confronti di chiunque frequenti a qualsiasi titolo gli spazi concessi in uso, da considerarsi fruitore di pubblico servizio.

Articolo 5 **Trasparenza, sicurezza, anti-corruzione, clausola sociale**

1. Il concessionario si impegna:
 - a) a svolgere le attività per il tramite di personale qualificato, come indicato nel progetto di utilizzazione presentato in sede di gara;
 - b) ad assicurare l'affidabilità morale del proprio personale, verificando periodicamente, almeno una volta l'anno, anche mediante acquisizione di apposita autocertificazione resa dagli interessati, l'insussistenza di sentenze di condanna o pronunce di patteggiamento della pena nonché di precedenti in corso per carichi pendenti, dando immediata comunicazione alla Città metropolitana di ogni eventuale provvedimento o procedimento giudiziale o per le conseguenti verifiche di compatibilità con l'attività svolta, adottando ogni opportuno provvedimento anche in caso di avvio di procedimenti penali a carico dei propri dipendenti;
 - c) ad osservare e a far osservare a tutti i propri dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo, ai sensi della normativa in materia di repressione della corruzione, le previsioni del codice di comportamento dei dipendenti dell'Ente, rinvenibile sul

- sito istituzionale, a pena di risoluzione o decadenza dal rapporto di lavoro in caso di violazione degli obblighi derivanti dal medesimo Codice;
- d) a porre in atto tutti gli accorgimenti necessari affinché siano scrupolosamente rispettate, nello svolgimento dell'attività, ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e della vigente normativa, le disposizioni in tema di prevenzione antinfortunistica, assumendosi ogni responsabilità per i casi di infortuni e di danni a persone o cose eventualmente arrecati al concedente o a terzi durante l'esecuzione della concessione;
 - e) ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi, provvedendo al corretto inquadramento del personale e in particolare di quello che deve essere qualificato e in possesso delle prescritte abilitazioni professionali e/o titoli riconosciuti dagli Enti;
 - f) a rispondere in ogni caso dell'operato del personale utilizzato;
 - g) ad utilizzare il personale necessario per la gestione nel pieno rispetto della vigente normativa in materia di lavoro e previdenza.
2. Il concessionario solleva l'Amministrazione da ogni responsabilità relativa a danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nel corso di tutte le attività ammesse e si obbliga, se necessario, a predisporre il D.U.V.R.I. così come ogni altra documentazione necessaria e richiesta dalla normativa vigente.
 3. Il concedente provvede a stipulare assicurazione contro eventuale incendio dell'immobile.

Articolo 6

Manutenzione ordinaria, vigilanza, accesso ed altri obblighi derivanti dal progetto di utilizzo

1. Il concessionario ha l'obbligo di provvedere a propria cura e spese a tutte le attività indicate nel Progetto di utilizzazione, presentato in sede di partecipazione alla presente procedura, con particolare riguardo:
 - a) alle modalità di svolgimento del servizio di vigilanza/guardiania e alla regolamentazione e alla tutela degli accessi, garantendo la sorveglianza della regolare entrata e uscita del pubblico utente.
 - b) alla tutela della sicurezza sotto ogni aspetto, sia per gli utenti che per il personale dipendente e/o per il pubblico, alle misure da adottare per evitare accessi non autorizzati e/o intrusioni;
 - c) alle modalità organizzative per la realizzazione di eventuali interventi di minuta manutenzione;
 - d) alle modalità di coordinamento tra il concessionario e gli altri concessionari delle ulteriori unità immobiliari di proprietà dell'Ente che insistono nel compendio immobiliare, finalizzate alla corretta condivisione degli spazi comuni.
2. L'aggiudicatario ha l'obbligo di provvedere all'esecuzione degli interventi di minuta manutenzione ordinaria che si rendessero necessari nel corso della concessione. Detti interventi devono essere preventivamente autorizzati dalla Città metropolitana ed eseguiti, sotto la direzione e responsabilità di un tecnico abilitato, anche ai fini della sicurezza e del D.Lgs 81/08, da soggetti in possesso dei necessari requisiti morali e professionali, a cura e spese del concessionario.

Articolo 7
Decadenza - revoca della concessione

1. È pronunciata la decadenza della concessione nei seguenti casi:
 - a) cessione della concessione;
 - b) subconcessione non autorizzata dalla Città metropolitana di Roma Capitale;
 - c) svolgimento da parte del concessionario di attività diverse da quelle autorizzate;
 - d) mancato svolgimento o ingiustificata interruzione delle attività per oltre trenta giorni;
 - e) grave o reiterata violazione degli obblighi assunti in sede di presentazione del progetto di utilizzo;
 - f) sentenze di condanna, di patteggiamento a carico del concessionario o dei relativi insegnanti per reati suscettibili di incidere sul rapporto fiduciario con l'Ente, tenuto conto della natura dell'attività svolta, delle caratteristiche dell'utenza e delle necessarie tutele del buon nome dell'Ente.
2. La concessione può essere revocata nei seguenti casi:
 - a) per pubblica necessità e/o per motivi di pubblico interesse e/o per gravi motivi di ordine pubblico;
 - b) quando gli spazi concessi in uso non presentino le condizioni di agibilità a seguito di sopraggiunti eventi;
Nessuna pretesa il concessionario può avanzare a seguito dell'atto di revoca o di decadenza.
3. La concessione può altresì essere risolta per inadempimento a termini di legge, nei seguenti casi, da considerarsi obblighi rilevanti per il concessionario:
 - a) gravi e/o reiterate violazioni del disciplinare;
 - b) per il venire meno della fiducia nei confronti del concessionario, dovuta al verificarsi di fatti, comportamenti, atteggiamenti o situazioni incompatibili con le finalità pubbliche della concessione, con le caratteristiche dei soggetti coinvolti e dell'utenza, anche con riferimento alla affidabilità e irreprensibilità morale del personale dipendente, nonché dei dirigenti e organi del concessionario, ritenendo valutabili a tal fine tutte le possibili circostanze, compreso l'avvio di procedimenti penali.
4. In caso di nuova destinazione d'uso dell'area determinata da imprescindibili necessità a tutela del pubblico interesse, in vigore della concessione, il concessionario potrà essere ricollocato, se le condizioni lo permetteranno e comunque a discrezione del concedente, in altra area; in caso negativo nulla potrà pretendere il concessionario per la conclusione anticipata della gestione.

Articolo 8
Limiti all'utilizzo degli spazi

1. Il concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dall'Ente concedente che coinvolgano il bene concesso.

Art. 9
Controlli e verifiche sull'uso degli spazi

1. La Città metropolitana di Roma Capitale ha piena facoltà di controllare le modalità d'uso degli spazi a mezzo di propri operatori. Le verifiche e i controlli possono essere effettuati liberamente

senza formalità e senza preavviso alcuno. I predetti operatori, muniti di tessera di riconoscimento, hanno libero accesso agli spazi durante lo svolgimento delle attività.

2. Il concessionario ha l'obbligo di collaborare e fornire tutte le indicazioni, dati e documenti richiesti dall'Amministrazione e dagli organi ispettivi nell'esercizio delle proprie funzioni, ai sensi del presente articolo e la mancata collaborazione sarà valutata ai fini dei conseguenti provvedimenti dell'Ente, anche sotto il profilo fiduciario con il concessionario.

Art. 10

Sub-concessione

1. Al fine di assicurare la massima utilizzazione ed apertura al territorio degli spazi affidati in concessione, il concessionario ha il diritto e l'obbligo di provvedere alla apertura ed alla gestione degli stessi per le finalità perseguite con il presente bando di gara. In considerazione di ciò e dell'esigenza di assicurare al concessionario la possibilità di raggiungere l'equilibrio economico-finanziario, il concessionario potrà promuovere, nell'uso degli spazi di cui trattasi, forme di collaborazione organizzativa con altri operatori aventi i medesimi requisiti previsti per la partecipazione alla presente procedura.
2. Il concessionario potrà dunque sviluppare forme di collaborazione e partnership con altri operatori operanti sul territorio, a condizione che: a) trattasi di soggetto avente gli stessi requisiti previsti dall'avviso pubblico per manifestazioni di interesse alla concessione di cui trattasi e sia in possesso di tutti i requisiti previsti dall'avviso pubblico e dalle vigenti normative; b) vengano applicate dal sub-concessionario all'utenza le medesime tariffe approvate in sede di aggiudicazione; c) il legale rappresentante del sub-concessionario, il relativo personale dipendente utilizzato all'interno della struttura siano in possesso dei medesimi requisiti di affidabilità morale richiesti al concessionario (assenza di condanne e/o sentenze di patteggiamento per reati che possono incidere sul rapporto, a insindacabile giudizio della Città metropolitana di Roma Capitale), il quale si impegna a verificare preventivamente e periodicamente, anche mediante acquisizione di autocertificazioni da parte degli interessati, e a comunicare alla Città metropolitana di Roma Capitale.
3. La sub-concessione sarà autorizzata dall'Ente, previa richiesta scritta e documentata da parte del concessionario.
4. Il concessionario risponde in proprio per ogni eventuale violazione della presente concessione da parte del sub-concessionario.
5. Le violazioni delle disposizioni in materia di sub-concessione previste nel presente articolo costituiscono grave inadempimento e determinano la risoluzione *ipso iure* dell'atto di concessione da parte della Città metropolitana di Roma Capitale, ex art. 1453 c.c.

Articolo 11

Penalità

1. Il concessionario è tenuto al rispetto di quanto indicato dall'Avviso pubblico.
2. Qualora, durante il periodo di concessione, venga riscontrata una qualsivoglia violazione da parte del concessionario, si dà luogo all'adozione dei provvedimenti sanzionatori del caso.
3. Per le inadempienze accertate l'Amministrazione può procedere all'applicazione di penali da un minimo di Euro 100,00 a un massimo di Euro 1.000,00 secondo la gravità delle inosservanze.

Art. 12

Spese dell'atto di concessione

1. Tutte le spese relative alla stipula dell'atto di concessione sono a carico del concessionario.

2. Sono altresì a carico del concessionario tutti i tributi previsti dalla legge, compresi i costi di registrazione, con oneri previsti ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.
3. Le spese di registrazione della scrittura e conseguenti, per tutta la durata del rapporto, sono ad esclusivo carico e cura del concessionario, il quale si impegna a consegnare alla Città metropolitana di Roma Capitale copia dell'atto registrato, nonché copia dei versamenti relativi alle annualità successive entro il termine di cinque giorni prima delle relative scadenze; in caso di inadempimento sarà applicata una penale di € 200,00, salvi i maggiori danni.

Roma,

Il Concessionario

Firma
(Il legale rappresentante)

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 e 1342 del Codice Civile, il concessionario dichiara espressamente di approvare tutti gli articoli del presente atto: Art. 1 (Disciplinare), Art. 2 (Decorrenza e durata della concessione), Art. 3 (Finalità e oggetto della concessione – Progetto di utilizzo – Principali obblighi del concessionario), Art. 4 (Modalità di relazione), Art. 5 (Trasparenza, sicurezza, anticorruzione, clausola sociale), Art. 6 (Manutenzione ordinaria, vigilanza, accesso ed altri obblighi derivanti dal progetto di utilizzo), Art. 7 (Decadenza - revoca della concessione), Art. 8 (Limiti all'utilizzo degli spazi), Art.9 (Controlli e verifiche sull'uso degli spazi), Art. 10 (Subconcessione), Art. 11 (Penalità), Art. 12 (Spese dell'atto di concessione)

Roma,

Il concessionario

Firma
(Il legale rappresentante)

Il concessionario dichiara di aver ritirato un originale del presente Disciplinare contestualmente alla sua sottoscrizione.

Roma,

Il concessionario

Firma
(Il legale rappresentante)