



Sindaco di Napoli  
Commissario delegato ex  
O.P.C.M. n. 3566 del 5/03/07

## **Disciplinare tecnico di gestione** **(Allegato del Capitolato speciale prestazionale)**

PROCEDURA RISTRETTA AI SENSI DELL'ART. 144 DEL D.LGS. 163/06, CON IL CRITERIO DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA - PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA PROGETTAZIONE, ESECUZIONE DEI LAVORI E GESTIONE FUNZIONALE ED ECONOMICA DEL PARCHEGGIO DENOMINATO GIUSTINIANO –, NEL COMUNE DI NAPOLI – IX MUNICIPALITA'

## **Sommario**

Art. 1 - Oggetto .....	3
Art. 2 - Modalità generali di erogazione dei servizi.....	3
Art. 3 – Durata.....	4
Art. 4 – Ricognizione iniziale e finale dei beni .....	4
Art. 5– Tariffe.....	4
Art. 6– Personale da impiegare .....	4
Art. 7 – Manutenzione ordinaria programmata, straordinaria ed adeguamenti.....	5
Art. 8 – Controlli da parte del Concedente.....	5
Art. 9 – Responsabilità del Concessionario.....	6
Art. 10 – Penali e sanzioni.....	6
Art. 11 - Subappalto della gestione .....	7
Art. 12 – Garanzie nei confronti dell’Amministrazione Concedente.....	7

## Art. 1 - Oggetto

Il presente Disciplinare Tecnico di Gestione è riferito all'affidamento in concessione di quanto descritto all'art.1 del Capitolato Speciale Prestazionale.

Il progetto di gestione sarà oggetto di proposta offerta del concorrente e potrà prevedere servizi aggiuntivi e/o integrativi rispetto a quelli normalmente erogati nell'ambito del funzionamento standard delle strutture oggetto della concessione.

Resta a carico del Concessionario la manutenzione dell'area a verde..

## Art. 2 - Modalità generali di erogazione dei servizi

I servizi gestionali di cui al precedente articolo devono essere erogati nel rispetto e secondo quanto indicato nella descrizione dettagliata delle modalità di espletamento dei servizi oggetto della gestione, presentata dal Concessionario in sede di gara.

Qualsiasi interruzione del/i servizio/i, protratta per più di 2 (due) giorni, non motivata da evidenti cause di forza maggiore da comunicare tempestivamente al Concedente per le opportune verifiche, sarà valutata dal Concedente stesso ai fini della eventuale comminatoria di penali o elevazione di contestazione per inadempimenti.

Spettano al Concessionario, oltre alla spese per il personale tutti gli oneri direttamente od indirettamente riconducibili alla gestione delle opere quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- pagamento di tutti i tributi,
- manutenzione ordinaria , programmata e straordinaria come indicato in un successivo articolo,
- tenuta dei registri obbligatorio previsti dalle normative e quelli comunque necessari a garantire un corretto espletamento della gestione,
- stipula a propria cura e spese delle polizze assicurative e fideiussorie di cui ai successivi articoli, l'assunzione di tutti gli oneri per canoni, diritti e tariffe per le utenze di servizi (acqua, luce, telefono, riscaldamento, ecc.), ivi compresi i relativi allacciamenti, nonché quanto altro necessario per il completamento e l'esecuzione di tutti i lavori e per la successiva gestione delle infrastrutture oggetto della presente concessione.

Il Concessionario adotta, entro 6 (sei) mesi dall'inizio della gestione, una Carta dei servizi, in conformità a quanto disposto con Decreto Legislativo n. 286 del 1999.

La Carta dovrà individuare gli standards dei servizi erogati, gli indennizzi automatici forfettari nel caso del mancato rispetto degli impegni unilateralmente assunti, le forme e le modalità di autovalutazione dell'attività.

Dovrà altresì essere prevista una specifica metodologia per la valutazione della soddisfazione del cliente attraverso forme costanti di monitoraggio e di confronto con l'utenza.

La Carta dei Servizi dovrà essere accompagnata da apposito Regolamento per l'accesso ai servizi e le modalità d'uso degli stessi e delle strutture.

### Art. 3 – Durata

La durata della gestione che deve essere compresa fra il minimo di 30 anni ed il massimo di 40 anni, sarà pari a quella derivata dalla proposta-offerta del Concessionario, e decorrerà dalla data di collaudo delle opere dell'intero complesso.

La gestione cesserà di diritto alla scadenza della concessione senza che sia necessaria una preventiva disdetta.

### Art. 4 – Ricognizione iniziale e finale dei beni

Contestualmente al collaudo delle opere, secondo quanto previsto dal Capitolato Prestazionale di Appalto, dopo che le strutture oggetto di concessione, risulteranno dotate di arredi ed attrezzature, sarà redatto in contraddittorio con l'Amministrazione Concedente, un verbale di ricognizione ed un inventario di tutti i beni. Dalla data di redazione del verbale di collaudo dell'intero complesso decorreranno i termini per l'inizio della gestione, per tutti i fini previsti dal presente capitolato nonché dal relativo contratto.

Analogo verbale di ricognizione con inventario di tutti i beni costituenti la struttura sarà redatto, in contraddittorio tra le parti, al termine del rapporto di concessione e comunque nel rispetto e secondo le indicazioni di cui all'articolo specifico del Capitolato Speciale Prestazionale.

### Art. 5– Tariffe

Le tariffe rivolte all'utenza, sono quelle offerte dal concessionario in sede di gara ed aggiornate secondo le modalità di cui all'articolo specifico del Capitolato Speciale Prestazionale.

### Art. 6– Personale da impiegare

Il Concessionario dovrà provvedere alla gestione con una propria organizzazione di personale e mezzi.

Il numero del personale regolarmente assunto in servizio, non deve essere inferiore a quello indicato nella descrizione dettagliata delle modalità di espletamento del servizio e del di qualità della gestione dei servizi oggetto della gestione, presentata dal Concessionario in sede di gara, facente parte dell'offerta.

In particolare, il Concessionario dovrà occupare le figure professionali, per numero e qualifiche, in relazione alla normativa vigente ed alle funzioni da espletare nell'ambito del progetto gestionale presentato in sede di gara.

Le figure professionali da impiegare dovranno possedere i requisiti professionali, tecnici e sanitari adeguati al servizio così come previsto dalla normativa vigente e per i quali il Concessionario solleverà il Concedente da qualsiasi obbligo e responsabilità per retribuzioni, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazioni e libretto sanitario e in genere da tutti gli obblighi risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia di lavoro e assicurazioni sociali, assumendone a proprio carico tutti gli oneri relativi.

Il Concessionario manterrà nei confronti del suddetto personale le condizioni retributive previste nei contratti collettivi nazionali di categoria.

Il rapporto di Concessione non configura e non comporta, a nessun titolo, alcun rapporto di lavoro tra il Concedente e i singoli lavoratori e/o dipendenti del Concessionario e/o ad ogni titolo dallo stesso impiegati per l'espletamento dei servizi.

#### Art. 7 – Manutenzione ordinaria programmata, straordinaria ed adeguamenti

Nel rispetto e secondo le prescrizioni del Capitolato Speciale Prestazionale, al Concessionario è richiesto di eseguire, durante tutto il periodo della concessione, a sua cura e spese, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria programmata e straordinaria previsti nel Piano di Manutenzione allegato alla progettazione esecutiva, e comunque, necessari ad assicurare lo stato ottimale e la piena funzionalità del complesso immobiliare, degli impianti tecnologici, degli arredi e di quant'altro contenuto nel compendio.

Il Concessionario è tenuto, altresì, a provvedere a sua cura e spesa a tutte le sostituzioni che dovessero rendersi necessarie, nonché al rinnovo totale o parziale delle componenti impiantistiche, qualora richiesto dal loro stato di usura o da prescrizioni normative intervenute successivamente.

In particolare, per quanto concerne gli interventi di manutenzione straordinaria, il Concessionario prima della loro realizzazione, dovrà dare comunicazione per iscritto all'Amministrazione Concedente.

Annualmente il concessionario dovrà trasmettere all'Amministrazione concedente un dettagliato resoconto degli interventi di manutenzione ordinaria, programmata e/o straordinaria eseguiti sull'intera opera e sull'area di pertinenza, provandola con documenti contabili.

L'Amministrazione concedente potrà richiedere in qualsiasi momento la verifica del rispetto del piano di manutenzione previsto nel progetto.

Nel corso dell'ultimo anno di concessione l'Amministrazione concedente provvederà, con apposito atto, in contraddittorio con il Concessionario, ad accertare i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli eventuali rinnovi parziali o totali degli impianti necessari per riportare gli impianti alle condizioni ottimali d'esercizio; le relative spese saranno ad esclusivo carico del Concessionario o suoi aventi causa.

Il Concessionario si obbliga ad osservare tutte le norme di legge nazionali e comunitarie vigenti durante la gestione delle suddette opere.

#### Art. 8 – Controlli da parte del Concedente

Il Concedente potrà nel corso dei lavori nonché dell'esercizio, tramite propri delegati rappresentanti, effettuare verifiche ed ispezioni senza obbligo di preavviso, anche mediante la struttura di vigilanza e controllo previste nel Capitolato Speciale Prestazionale.

Eventuali irregolarità che venissero riscontrate ed accertate saranno contestate in forma scritta al Concessionario.

Al fine di garantire che l'erogazione dei servizi (manutentivi, ecc) avvenga nel pieno rispetto di quanto

previsto dalla Concessione, il Concedente potrà avvalersi di una organizzazione esterna per la consulenza gestionale, di coordinamento e controllo.

Il Concessionario dovrà indicare quali indicatori di prestazione del servizio erogato intenda utilizzare (tali indicatori dovranno consentire una misura oggettiva del livello qualitativo e quantitativo delle prestazioni effettivamente erogate) e i relativi livelli obiettivo.

Il Concessionario ha l'obbligo di garantire che ogni intervento programmato o richiesto venga effettuato secondo tempi e modalità previsti.

Eventuali irregolarità che fossero riscontrate saranno contestate per iscritto con la concessione di un termine per la presentazione delle eventuali giustificazioni scritta e/o per l'eliminazione del disservizio o del guasto.

Il Concedente potrà prendere visione, in qualsiasi momento, dei dati contenuti in appositi registri di manutenzione che dovranno essere sempre disponibili anche in formato digitale.

Tutti i controlli (amministrativi, tecnici, igienico sanitari ecc.) potranno essere effettuati dagli organismi competenti per materia, come previsti dalla normativa vigente (A.S.L., Comune, Vigili del Fuoco, ecc.).

Il Concessionario dovrà cooperare affinché tali controlli possano essere efficacemente effettuati. Sarà altresì rilasciata copia dei verbali delle visite di controllo effettuate dagli enti preposti.

#### Art. 9 – Responsabilità del Concessionario

Il Concessionario assume di fronte al Concedente la piena responsabilità di tutti i danni arrecati agli impianti o comunque alle opere e/o a terzi, anche da parte di terzi, in qualsiasi modo riconducibili all'attività svolta nell'ambito o comunque inerente alla gestione.

Il Concessionario inoltre si obbliga a rispondere di detti danni, manlevando il Concedente ed inoltre si obbliga ad eseguire a proprie spese e cura, i lavori conseguentemente necessari per il ripristino dell'agibilità delle strutture o comunque per ripristinarle nello status quo ante.

Il Concessionario esonera, inoltre, espressamente, l'Amministrazione Concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivarle dal fatto o comportamento colposo e/o doloso del personale alle dipendenze di esso Concessionario e/o di qualunque terzo dallo stesso incaricato per la gestione delle strutture o comunque riconducibile a detta gestione.

Il Concessionario esonera espressamente, inoltre, la stessa Amministrazione Concedente da qualsiasi responsabilità, per danni che si verificassero nei locali, anche sotterranei, in seguito ad allagamenti, rotture di colonne di scarico, umidità o per qualsiasi altra causa.

Il tutto fatte salve le ipotesi in cui concorra colpa grave o dolo del Concessionario.

#### Art. 10 – Penali e sanzioni

Il Concedente vigila sull'attività di gestione esercitata dal Concessionario, anche attraverso una struttura appositamente incaricata.

Le eventuali inadempienze rispetto al Piano di Gestione, facente parte dell'offerta del concorrente, comporteranno l'applicazione di penali commisurate alla gravità di ciascun evento, con una sanzione unitaria

minima pari a €100,00 e fino ad un massimo di €1000,00, da aggiornarsi annualmente con l'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati e degli operai.

La reiterata inadempienza potrà costituire motivo di grave inadempimento ai fini di una risoluzione della Concessione.

Il Concessionario è tenuto al pagamento delle somme dovute in forza delle penali comminate entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione del provvedimento.

Decorso infruttuosamente tale termine, il Concedente provvederà a recuperare la somma corrispondente a carico della cauzione.

In tutti i casi contemplati dal presente articolo, direttamente o per rinvio, la cauzione di cui sopra dovrà essere reintegrata nei successivi trenta giorni, pena la risoluzione della concessione, così come previsto nel contratto.

Qualora nel corso della gestione dovessero essere accertate violazioni da parte del Concessionario degli obblighi manutentivi previsti nel Contratto e/o nel Capitolato Speciale Prestazionale ed a seguito di diffida del Concedente il Concessionario non abbia provveduto entro il termine assegnatogli, a ripristinare le condizioni previste dal contratto, il Concedente avrà la facoltà di eseguire, direttamente o indirettamente, le opere necessarie, provvedendo a recuperare la somma, pari al loro costo incrementato del 15% a titolo di penale, dalla cauzione prestata a copertura degli inadempimenti relativi alla gestione.

#### Art. 11 - Subappalto della gestione

E' ammesso il subappalto della gestione, anche parziale, dei servizi previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Concedente.

Il Concessionario è solidamente responsabile nei confronti del Concedente delle attività del subappaltatore.

Il Concessionario e/o la Società di Progetto ha la facoltà di affidare ai Soci stessi della Società di Progetto l'effettuazione di tutta l'attività di gestione e/o di attività di manutenzione o l'esecuzione parziale di prestazioni relative alla gestione, senza essere tenuta a richiedere preventiva autorizzazione all'Amministrazione Concedente, dandone semplice comunicazione.

#### Art. 12 – Garanzie nei confronti dell'Amministrazione Concedente

Come previsto dal Capitolato Speciale Prestazionale, a garanzia di tutti gli obblighi derivanti dall'attività di gestione, il Concessionario si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a stipulare le polizze assicurative per l'intero periodo di durata della gestione stessa, come meglio specificato nel Capitolato Speciale Prestazionale.

La mancata attivazione o conservazione di tali garanzie costituisce grave inadempimento da parte del Concessionario ed è, quindi, causa di revoca della concessione.

L'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio non comporta, in nessun caso, l'insorgere di responsabilità in capo all'Amministrazione Concedente, ferma restando la piena e completa responsabilità del Concessionario.

Il Concessionario è responsabile nei confronti dell'Amministrazione concedente dell'esatto adempimento degli obblighi nascenti dalla concessione.

Il Concessionario si obbliga a tenere indenne l'Amministrazione Concedente da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza della gestione dei servizi oggetto della concessione.

L'Amministrazione Concedente non assume alcuna responsabilità nei confronti dei fornitori, dei prestatori d'opera e di servizi e di terzi in genere con i quali il Concessionario abbia avviato rapporti di qualunque natura.

Nel caso di mancata osservanza degli obblighi relativi alla manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria il Concedente potrà attivare la procedura descritta al precedente art.10 con recupero sulla cauzione per la gestione prevista nel Capitolato Speciale Prestazionale.