

BANDO PER LA REALIZZAZIONE DI PUNTI RISTORO, SERVIZI IGIENICI E ULTERIORI SERVIZI COMPATIBILI NEI PARCHI E GIARDINI COMUNALI

La determinazione dell'Amministrazione Comunale (A.C.) di realizzare i "Punti Verdi Ristoro" nasce dalla più volte richiamata consapevolezza che la componente del verde in ambiente urbano non deve essere vista come un elemento residuale, ma rappresentare una realtà dove i cittadini possano trovare una risposta adeguata ad una serie di bisogni quotidiani.

L'A.C. di Roma nell'ambito di questo obiettivo intende quindi migliorare la qualità urbana e dotare il più alto numero possibile di quartieri della città di centri verdi attrezzati, quali nuovi punti di aggregazione sociale; per il raggiungimento di tale scopo l'A.C. considera opportuno avvalersi del contributo di soggetti privati per la realizzazione e gestione degli impianti la cui relativa attuazione vuole altresì contribuire alla creazione di nuovi posti di lavoro.

Articolo 1

Oggetto del bando

L'A.C. concede a soggetti privati la facoltà di presentare progetti-proposte per la sistemazione e manutenzione del verde pubblico attrezzato su aree di proprietà comunale i quali gestiranno un complesso articolato di servizi, arredi ed attrezzature a carattere ricreativo, culturale e commerciale.

Le modalità di realizzazione delle opere, la manutenzione dell'area verde, i servizi relativi agli orari di apertura e chiusura dell'area, gli orari di apertura e chiusura dell'attività commerciale ed il relativo uso degli eventuali manufatti saranno disciplinati da apposita convenzione.

E' irrinunciabile il principio secondo il quale l'area verde è a servizio dei cittadini i quali avranno la piena fruibilità della stessa.

Articolo 2

Aree oggetto del bando

Le aree e/o manufatti del presente bando sono di proprietà del Comune di Roma.

L'elenco di tali aree e le relative schede verrà inserito nel sito istituzionale del Comune di Roma www.comune.roma.it/ambiente

Eventuali chiarimenti possono essere richiesti al numero 06671071237 il Lunedì ed il Martedì dalle ore 10 alle 12. L'ufficio può essere contattato anche per posta elettronica al seguente indirizzo: p.pace@comune.roma.it

Le schede esplicative delle aree possono non illustrare lo stato attuale dei luoghi in quanto verificatasi la possibile esecuzione di lavori migliorativi non registrati; possono, inoltre, essere avvenuti danneggiamenti per cui il numero degli arredi o delle alberature potrebbero essere diverso da quanto indicato nella scheda.

Le modalità di redazione delle proposte-progetto sono specificate nei successivi articoli e nell'elenco allegato delle aree che è suddiviso in due sottoelenchi (Allegati 1 e 2)

Articolo 3

Attrezzature e servizi

In relazione alle aree in argomento, con specifico riguardo alla loro configurazione, potranno essere previsti servizi e attrezzature obbligatorie e compatibili, così come di seguito elencati:

servizi obbligatori

- a) attività di somministrazione. Il bagno per i dipendenti deve essere diverso da quello per il pubblico
- b) servizi igienici per il pubblico
- c) recinzione dell'area ove non presente o ripristino della stessa ove danneggiata

attività compatibili

Le attività sono definite compatibili relativamente alle caratteristiche dell'area verde, agli spazi circostanti ed all'utenza dell'area. Le eventuali attività devono essere proposte dal concorrente con le indicazioni delle strutture mobili occorrenti, della periodicità degli eventi, etc.

Articolo 4

Sistemazione a verde

La sistemazione a verde dovrà prevedere:

- 1) la conservazione e valorizzazione delle preesistenti vegetazioni e peculiarità storiche e naturalistiche;
- 2) la realizzazione dei necessari servizi tecnologici (impianti di innaffiamento, illuminazione, ecc);
- 3) la eventuale messa a dimora di nuova vegetazione;
- 4) l'inserimento di elementi di arredo (panchine, cestini porta rifiuti, cartelli segnaletici, ecc);

I servizi dovranno essere offerti in osservanza alla normativa vigente sulla eliminazione delle barriere architettoniche e dovranno prevedere attrezzature specifiche per l'uso da parte dei soggetti portatori di handicap.

I progetti dovranno essere redatti in base alle modalità contenute nel Tariffario dei Prezzi vigente delle opere del Comune di Roma ed alle indicazioni fornite dalla Sovrintendenza Comunale indicate nelle schede di presentazione delle aree.

Articolo 5

Materiali e tecnologie

I manufatti che ospiteranno l'attività commerciale dovranno avere l'architettura e la forma in uso all'interno del territorio comunale e rispettare dimensioni e caratteristiche previste in ogni singola scheda informativa allegata al bando.

La dimensione del chiosco indicata nella scheda si intende senza gli aggetti che comunque non potranno essere maggiori di 50 cm.

Saranno favorevolmente considerati tutti gli accorgimenti utilizzati per il risparmio energetico e per l'uso di fonti energetiche rinnovabili.

Qualora nell'area fosse presente un edificio da adibire a punto ristoro e/o servizi igienici, il concessionario è tenuto ad eseguire il restauro secondo quanto indicato nelle schede relative alle singole aree e, comunque, secondo la normativa vigente sulla tutela dei beni culturali e ambientali.

Articolo 6

Gestione dell'area

La gestione prevede la manutenzione ordinaria dell'area e delle attrezzature che vi insistono e che verranno installate e/o realizzate. La dicitura manutenzione ordinaria completa si intende comprensiva della potatura di tutte le alberature presenti nell'area verde; in caso contrario verranno specificate le eventuali esclusioni.

Le modalità di gestione dell'area, che rimarrà comunque pubblica e liberamente fruibile dai cittadini, precisate nel programma di gestione facente parte della proposta-progetto, saranno successivamente regolate da apposita convenzione.

Le aree verdi dovranno essere aperte e fruibili al pubblico 365 giorni all'anno dall'alba al tramonto, salvo prolungamento dell'orario di chiusura proposto dal concessionario e riportato nel programma di gestione.

Articolo 7

Durata dell'affidamento della gestione

Tutte le attrezzature ed i servizi realizzati sono acquisiti ai sensi dell'art. 936 c.c. al patrimonio del Comune, senza diritto di qualsivoglia credito nei confronti dell'A.C., che in cambio affiderà la gestione degli stessi al concessionario dell'area.

La durata della convenzione sarà da un minimo di anni 6 ad un massimo di anni 18 a seconda dell'investimento realizzato sull'area. La durata della convenzione sarà stabilita dalla commissione esaminatrice.

La scadenza della Convenzione comporta il decadimento del titolo amministrativo di somministrazione; l'area verde e l'attività commerciale potranno essere nuovamente sottoposti a bando pubblico per una nuova concessione.

Articolo 8

Elaborati da presentare all'Amministrazione Comunale

I soggetti interessati dovranno presentare un progetto definitivo della proposta di intervento.

Il progetto definitivo, rappresentato su tavole in formato A3 riportante l'opportuna scala grafica di rappresentazione (riduzione), dovrà contenere:

- planimetria con scala grafica di progettazione pari alla riduzione di 1:100 dello stato di fatto contenente gli eventuali manufatti, elementi di arredo e gli alberi presenti;
- il progetto di sistemazione dell'area ivi compresa la rete di eventuali impianti e allacci tecnologici.;
- piante con quote, prospetti e sezioni del chiosco e del WC e degli altri eventuali manufatti; nelle schede è indicata la dimensione del chiosco che si intende comprensiva del bagno per gli operatori. Con la dicitura WC si intende il bagno pubblico. Il chiosco deve poter essere posizionato in corrispondenza della rete di smaltimento delle acque chiare/nere (informazioni ricavabili presso gli Uffici Tecnici Municipali territorialmente competenti), adduzione idrica ed eventuali utenze elettriche già esistenti. Per il posizionamento del chiosco in aree monumentali, il concorrente dovrà mantenere dal manufatto storico presente una distanza di rispetto che non infici ne la possibilità di accesso ne di visione complessiva dello stesso;
- relazione tecnico illustrativa contenente:
 1. la specifica dei materiali, delle tecnologie e degli impianti tecnologici con relative schede tecniche;
 2. gli interventi sulle sistemazioni del verde, la tipologia degli elementi di arredo da installare con le relative schede tecniche;
 3. la dichiarazione di chi eseguirà la manutenzione del verde, o il concessionario stesso o un soggetto terzo esperto nel settore del giardinaggio;
- computo metrico estimativo;
- quadro economico;
- programma di gestione dell'area, dei servizi e delle attrezzature attraverso un piano per la fattibilità economico-finanziaria e gestionale (con previsione dei tempi di realizzazione e messa a regime dell'attività);
- elenco personale utilizzato per l'attuazione del programma di gestione indicando le relative qualifiche professionali

Articolo 9

Requisiti richiesti

Le aree sono state articolate in due sottoelenchi di cui il primo (All. 1) riporta le aree destinate a tutti i soggetti aventi i requisiti richiesti; il secondo (All. 2) riporta le aree destinate alle cooperative sociali integrate di cui alla Legge n. 381 dell'8.11.1991 e L.R. n. 24 del 27.06.1996 ed alle associazioni onlus regolarmente iscritte all'Albo regionale.

I concorrenti dovranno allegare al progetto definitivo, pena l'esclusione, una dichiarazione attestante:

- 1) per le ditte individuali: se i titolari abbiano o meno condanne penali ovvero siano stati o siano assoggettati a dichiarazione di fallimento

- 2) per le società: che si trova nel pieno e libero esercizio di tutti i suoi diritti e non si trova in stato di liquidazione e/o fallimento. Le società dovranno fornire lo statuto e l'elenco dei soci;
- 3) di non essere stati sottoposti a nessuna misura di prevenzione e di non essere a conoscenza dell'esistenza a loro carico di procedimenti in corso per l'applicazione della misura di prevenzione ai sensi della legge 31 maggio 1965 n. 575 e successive modifiche ed integrazioni e della legge 19 marzo 1990 n. 55.
- 4) di essere in possesso dell'iscrizione al REC o titolo equivalente al momento della richiesta di stipula della convenzione.

I concorrenti che risulteranno vincitori, se non in possesso dei requisiti previsti per legge relativamente alla S.O.A. (Società Organismo di Attestazione), per realizzare i lavori dovranno espletare una procedura ad evidenza pubblica ai sensi della Legge 163/06 e successive modificazioni.

Le cooperative e le associazioni interessate all'allegato 2 dovranno allegare al progetto definitivo, pena l'esclusione, una dichiarazione attestante:

- 1) che si trovano nel pieno e libero esercizio dei propri diritti. Dovranno inoltre fornire lo statuto e l'elenco dei soci;
- 2) di non essere a conoscenza dell'esistenza a carico della cooperativa/associazione di provvedimenti in corso per l'applicazione della misura di prevenzione ai sensi della Legge n.575 del 31.05.1965 e successive modifiche e integrazioni
- 3) l'iscrizione all'Albo Regionale con gli estremi dell'iscrizione
- 4) l'iscrizione al REC o titolo equivalente che verrà richiesta al momento della stipula della convenzione.

I concorrenti che risulteranno vincitori, se non in possesso dei requisiti previsti per legge relativamente alla S.O.A. (Società Organismo di Accreditamento), per realizzare i lavori dovranno espletare una procedura ad evidenza pubblica ai sensi della Legge 163/06 e successive modificazioni.

Articolo 10

Presentazione delle proposte

Gli interessati dovranno far pervenire entro e non oltre le ore 12 del giorno 30 Ottobre 2009 il progetto definitivo della proposta di intervento al Dipartimento X – IX U.O. Piazzale di Porta Metronia 2 presso l'ufficio protocollo (orario di apertura al pubblico ore 8 – 12,30 ed il Giovedì ore 14 – 16) . Le proposte dovranno essere sottoscritte dal soggetto proponente e presentate in busta chiusa e sigillata dove dovrà essere inserita tutta la documentazione di cui all'art. 8.

Detta busta dovrà essere inserita in una ulteriore busta contenente anche i documenti di cui all'art. 9.

E' possibile che un proponente presenti progetti su un massimo di tre (3) aree. Ogni concorrente, comunque, non potrà risultare aggiudicatario di più di 1 area secondo l'ordine di preferenza indicato dal concorrente nelle offerte.

In caso di mancata indicazione di tali preferenze e di presenza di due o più progetti per la stessa area che abbiano totalizzato lo stesso punteggio, si procederà alla determinazione del vincitore tramite sorteggio.

Articolo 11

Commissione esaminatrice

Per l'esame delle proposte verrà istituita, con atto specifico una apposita Commissione composta da personale dell'A.C. e da esperti qualificati che valuterà la congruenza delle proposte suddette rispetto ai programmi ed alle finalità della Amministrazione per il verde pubblico attrezzato e formulerà per ciascuna area una apposita graduatoria in base agli elementi di valutazione di cui al successivo art. 12.

La Commissione Esaminatrice (C.E.) può riservarsi il diritto di richiedere al primo classificato di ogni singola area modifiche al progetto definitivo ed agli elaborati annessi. Successivamente, a progetto concluso, il vincitore fornirà il piano della sicurezza ai sensi della Legge n. 494/92.

La C. E. stilerà una graduatoria di merito per ogni area che andrà a bando; nel caso in cui il primo classificato dovesse rinunciare o venisse escluso in quanto non in grado di contrattare con la P.A. si procederà con il secondo classificato e/o seguenti.

L'Amministrazione, con apposito atto dirigenziale, determinerà la graduatoria comunicandola al vincitore ed al Municipio competente.

La C.E. sarà composta da:

- un rappresentante dell'Avvocatura Comunale in funzione di Presidente;
- un rappresentante del Dipartimento X – IX U.O. Servizio Giardini;
- un rappresentante del Dipartimento X – II U.O. Ville Storiche (solo per le ville storiche);
- un rappresentante della Sovrintendenza Comunale U.O. Ville e Parchi Storici (nei casi di competenza);
- un rappresentante di "Roma Natura" (nei casi di competenza);
- due esperti esterni su programmi di gestione: uno tecnico e l'altro amministrativo. Gli esperti non potranno firmare piani di gestione per i concorrenti
- un rappresentante del Dipartimento VIII
- un rappresentante tecnico del Municipio competente. La presenza di quest'ultimo nella commissione esaminatrice consentirà al Municipio stesso di sapere quale sarà il soggetto vincitore che in base alla deliberazione commissariale 50/08 farà domanda per il rilascio del titolo amministrativo per la somministrazione che sarà legato all'area verde e non trasferibile in altra sede
- due rappresentanti del Dip.X - IX U.O. Servizio XX con funzione di segretari

Articolo 12

Elementi di valutazione

Per ogni singola area la Commissione Esaminatrice compilerà la graduatoria delle proposte pervenute in base ai seguenti parametri di valutazione:

- 1) qualità e quantità dei servizi/attività integrative (da 1 a 10 punti)
- 2) qualità e quantità delle offerte manutentive supplementari (da 1 a 10 punti)
- 3) qualità del progetto dei manufatti anche dal punto di vista dei materiali e delle tecnologie impiegate – bioarchitettura (da 1 a 5 punti)
- 4) qualità del progetto di sistemazione dell'area verde (da 1 a 5 punti)
- 5) qualità e fattibilità del progetto presentato attraverso l'analisi del piano di gestione relativamente agli aspetti economici e finanziari (da 1 a 5 punti)

Articolo 13

Procedura di approvazione

Il progetto vincitore per ogni area verrà approvato con Determinazione Dirigenziale che, ai sensi dell'art. 2 comma 60 punto 16 della Legge n. 662 del 23.12.96, avrà i medesimi effetti della concessione edilizia. Le opere realizzate acquisiranno lo status di opera pubblica ed acquisite al patrimonio indisponibile dell'A.C.

Articolo 14

Riserve

L'A.C. può eliminare un'area prevista dal bando, anche dopo l'espletamento della procedura di bando, per questioni documentate di sopraggiunte cause di pubblica utilità o di sopraggiunta indisponibilità del bene pertanto il presente bando non è vincolante per l'A.C.

Articolo 15

Controlli e sanzioni

Copia della convenzione verrà inviata ad ogni Municipio competente, al Comando di P.M. ed al Servizio Giardini di zona.

L'Amministrazione effettuerà:

- controlli costanti sull'area durante l'esecuzione dei lavori previsti dal progetto, al fine di garantire la rispondenza progettuale e la regolare esecuzione;
- controlli per verificare la corretta esecuzione del programma gestionale delle attività e la corretta conduzione e manutenzione dei servizi e del verde prevista nel disciplinare manutentivo allegato alla convenzione.

L'A.C. potrà applicare sanzioni per inadempienze ai sensi dell'art.7 bis comma 1 del D.Lgs.267/00.

L'A.C. ha la facoltà di revocare, a causa di ripetute e comprovate inadempienze, la convenzione avvalendosi, nei confronti dell'concessionario, della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 c.c.

La revoca della Convenzione comporta l'automatico decadimento del titolo amministrativo di somministrazione, la ripresa in possesso del manufatto di proprietà comunale e la successiva indizione di un nuovo bando pubblico.

DISCIPLINARE DELLE MANUTENZIONI

La validità del sistema organizzativo che sovrintende alla manutenzione delle aree verdi a libera fruizione, dipende in modo assoluto dalla definizione delle opere da eseguirsi durante l'anno solare, dalla entità delle stesse, quindi, sostanzialmente, dalla individuazione di tali opere nell'arco giornaliero, settimanale, quindicinale, mensile, trimestrale e semestrale, nonché nella definizione di interventi programmati anche in tempi più lunghi e nella individuazione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La necessità di garantire una qualità costante ed un buon livello del verde di libera fruizione, nonché la conoscenza delle specifiche tecniche e delle problematiche ambientali orientano in modo chiaro verso la messa a punto delle operazioni che attengono alla manutenzione, quindi, definiscono sia i tempi sia le qualità degli interventi.

In tal senso, si ritiene opportuno elencare qui di seguito tutte le specifiche operazioni che rientrano nel normale ciclo manutentivo annuale e che è necessario applicare alle aree verdi pubbliche di libera fruizione per ciascun punto ristoro; tali opere possono così definirsi:

OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Operazioni giornaliere:

Apertura e chiusura dei cancelli (alba –tramonto) per 365 giorni.

Si possono stabilire orari differenti per l'apertura e chiusura in funzione dei periodi stagionali e delle attività programmate.

Raccolta di rifiuti

Operazione tesa ad eliminare quotidianamente i rifiuti che possono essere lasciati occasionalmente dagli utenti (carta, bottiglie, etc)

Spazzamento delle superfici pavimentate.

Lo spazzamento dovrà essere eseguito in modo manuale o con idonee macchine operatrici, possibilmente nell'orario di chiusura al pubblico o in orario di scarsa affluenza. Il materiale di raccolta dovrà essere inserito negli speciali contenitori, separandolo in funzione del riciclaggio (materiali vegetali, carta, alluminio, vetro ecc.). La pulizia delle aree pavimentate dovrà comprendere anche l'eliminazione delle erbe spontanee ed infestanti. Tale operazione è da riferirsi ai viali e percorsi del parco da effettuarsi manualmente con l'ausilio di attrezzi idonei

Svuotamento dei cestini/oni portarifiuti

Lo svuotamento dei cestini portarifiuti dovrà avvenire ogni giorno ovvero ogni qualvolta se ne ravvisi l'esigenza.

Attivazione impianto di innaffiamento

L'impianto di irrigazione, qualora fosse di tipo semiautomatico, dovrà essere attivato quando se ne ravvisi la necessità e dovrà essere attivato per il tempo necessario a bagnare le superfici a prato. Questa attività dovrà essere effettuata tassativamente durante il periodo di chiusura del parco.

Operazioni settimanali:

Pulizia superfici inerbite

La pulizia può essere effettuata con mezzi manuali (scopa da giardino, rastrello ecc) o, in alternativa, con macchina ad aspirazione. E' comunque inteso che, qualsiasi evento dovesse causare un incremento improvviso di rifiuti, questi dovranno essere asportati nel più breve tempo possibile. Lo smaltimento dei rifiuti segue le regole di cui al punto precedente.

Verifica, pulizia e ricarica terreno area giochi bambini

La pulizia sarà effettuata necessariamente nei momenti di chiusura del parco, Oltre alla semplice pulizia ed alla eventuale ricarica del terreno si dovrà provvedere al livellamento, rullatura ed eventuale chiusura di buche, Dovrà essere effettuata la verifica dei tappeti antinfortunistici e, qualora se ne constatasse l'inefficacia o anche la parziale rottura, si dovrà provvedere alla immediata sostituzione, nel frattempo il gioco dovrà essere messo fuori uso.

Pulizia impianti di innaffiamento, ove necessario

Si dovrà provvedere alla verifica dei filtri apposti nell'impianto al fine di evitare il mal funzionamento degli irrigatori

Sfalcio delle superfici inerbite in parco dotato di innaffiamento programmato

Il lavoro dovrà essere eseguito mantenendo l'erba ad una altezza compresa tra i 3 e gli 8 cm.

Operazioni quadrimestrali

Controllo efficienza e sicurezza parco giochi bambini

Sostituzione fioriture stagionali ove previste

Operazioni semestrali

Spollonatura

da effettuarsi sulle essenze che presentino particolarmente il fenomeno

Creazione/eliminazione conca d'invaso delle giovani alberature

per giovani alberature si intendono le essenze di nuovo impianto, queste mantengono tale dicitura per i primi due anni, la conca di vaso dovrà essere mantenuta priva di erbe infestanti ed eventualmente ricostituita ove necessario.

Regolazione tutori alberature giovani

dovranno essere controllate le legature che assicurano le piante al tutore che dovranno essere sostituite in caso di eccessiva aderenza al fusto. Le legature dovranno essere realizzate in materiale naturale (canapa) o sintetico (nylon) ma in **nessun caso si potrà impiegare filo di ferro** o similare. Ove si riscontrasse la presenza di marcescenze, rotture o altro i tutori dovranno essere immediatamente sostituiti. I tutori dovranno essere realizzati preferibilmente in legno di pino opportunamente trattato.

Concimazione aree inerbite

Potatura siepi

le siepi dovranno presentarsi in ogni momento dell'anno con l'aspetto caratteristico della specie e/o del metodo di coltivazione

Operazioni annuali

Potatura cespugli

Concimazione essenze arboree giovani

si dovrà provvedere alla concimazione delle giovani essenze con concime ternario e durante il fermo vegetativo si potrà intervenire con concime organico maturo

Operazioni al bisogno

Rigenerazione del prato

Potatura alberature, interventi di dendrochirurgia ed abbattimenti

dovranno essere effettuati sotto il controllo di personale qualificato del Servizio Giardini.

Riparazione o sostituzione di porzioni di impianto di irrigazione

Riparazione o sostituzione di porzioni di impianto di illuminazione

Riparazione o sostituzione di elementi di arredo