



Provincia di Perugia  
**SERVIZIO PATRIMONIO**  
Ufficio Patrimonio

**Concessione per una durata di 6 anni di parte dei beni immobili  
appartenenti al Complesso Monumentale di Villa Fidelia  
nel Comune di Spello.**

\*\*\*\*\*

*Piano 2° della “Villa”*

*Sala Polivalente (Ex Limonaia)*

*Oliveto*

\*\*\*\*\*

## **CAPITOLATO D’ ONERI**



# INDICE

Art. 1 – Oggetto e finalità della concessione.....	3
Art. 2 - Beni oggetto di concessione.....	3
Art. 3 – Durata delle concessione e consegna dei beni.....	3
Art. 4 – Canone per la concessione.....	3
Art.5 – Oneri a carico del concessionario.....	4
Art. 6 – Utilizzo dei beni concessi.....	4
Art.7 – Oneri speciali a carico del concessionario.....	5
Art.8 – Fruibilità del parco.....	5
Art.9 – Regolamentazione degli accessi.....	5
Art.10 – Oneri a carico della Provincia di Perugia.....	6
Art.11 – Forniture e servizi assicurati dalla Provincia di Perugia.....	6
Art.12 – Pagamento/Rimborso delle utenze e manutenzioni.....	7
Art.13 – Obblighi assicurativi in capo al concessionario.....	8
Art.14 – Sub-concessione e cessione del contratto.....	8
Art.15 – Revoca della concessione.....	9
Art. 16 – Attività di controllo e ispezione.....	9

## **Art. 1 – Oggetto e finalità della concessione**

Oggetto e finalità della presente concessione è la *valorizzazione* (come interpretata dal D.Lgs. 42/2004) del complesso monumentale di Villa Fidelia, mediante l'insediamento e lo sviluppo un'*attività di ricerca scientifica* che sappia combinare fra loro aspetti di tipo culturale, naturalistico, didattico, formativo ed informativo, ovvero unire l'attività imprenditoriale con quella di valorizzazione del bene culturale, incrementando l'utilizzazione del complesso immobiliare e la presenza umana al suo interno.

## **Art. 2 - Beni oggetto di concessione**

Gli immobili oggetto della concessione, facenti parte del più ampio 'Complesso Monumentale di Villa Fidelia' nonché del demanio culturale, sono i seguenti:

A – il piano II° della Palazzina o Villa;

B – la Sala Polivalente (Ex Limonaia);

C – la rata di terreno occupato dall' "Oliveto".

Sono concessi altresì i beni mobili presenti all'interno della Sala polivalente, secondo inventario.

L'immobile di cui alla lettera "B" - Sala polivalente, è concesso ad uso esclusivo per giorni 335 all'anno; per i giorni restanti (30 giorni ogni anno) la Provincia di Perugia se ne riserva l'utilizzo e/o la concessione a terzi per lo svolgimento di manifestazioni, con ogni onere a proprio carico, previa comunicazione al concessionario con almeno 60 giorni di anticipo.

Le caratteristiche tecniche ed i dati dimensionali dei beni in concessione sono illustrate nell'allegata "relazione tecnica".

## **Art. 3 – Durata della concessione e consegna dei beni**

La durata della concessione è stabilita in **anni 6 (SEI)**, decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei beni, con possibilità di proroga, previo accordo fra le parti, per ulteriori anni 6 (SEI), allorché cessa naturalmente senza bisogno di preavviso scritto da parte dei contraenti.

L'aggiudicatario si rende disponibile ad assumere in concessione i beni sotto le riserve di legge, anche prima della stipula del contratto di concessione.

## **Art. 4 – Canone per la concessione**

Il concessionario dovrà corrispondere alla Provincia di Perugia il canone offerto in sede di gara secondo la tempistica e modalità seguente:

per la I<sup>a</sup> annualità:

- il 50% del canone annuo, entro 5 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei beni;
- il restante 50% del canone annuo, entro 90 giorni dalla data di sottoscrizione del medesimo verbale di consegna;

per la II<sup>a</sup> annualità e seguenti: il pagamento del canone annuo si intende anticipato ovvero dovrà essere corrisposto entro 30 giorni dall'inizio di ogni annualità. Tale termine temporale coincide con con il giorno ed il mese del verbale di consegna dei beni.

## **Art.5 – Oneri a carico del concessionario**

Saranno poste a carico del concessionario:

- l'acquisizione di ogni autorizzazione, nulla osta, licenza, concessione e qualunque altro titolo abilitante necessario per lo svolgimento delle propria attività, con particolare riguardo agli aspetti afferenti la prevenzione incendi, salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, urbanistica, tutela di beni storici ed ambientali ed ogni altra materia pertinente;
- la realizzazione a propria cura e spese di tutte le opere (edili, impiantistiche, agricole e/o botaniche) eventualmente necessarie per l'insediamento e lo svolgimento della propria attività all'interno degli spazi concessi, ferme restando le autorizzazioni sia della Provincia di Perugia in qualità di proprietaria, sia degli Enti preposti alla salvaguardia dei vincoli storici ed ambientali.
- la gestione, la pulizia, la manutenzione ordinaria e la custodia degli spazi assegnati e concessi nonché la pulizia e la custodia di quelli comunque utilizzati per accedere agli stessi (ingressi comuni, scale, disimpegni, pertinenze immediatamente esterne), fermo restando i servizi assicurati dalla Provincia di Perugia, di seguito specificati;
- la pulizia dei servizi igienici ubicati al piano ammezzato;
- l'assunzione a proprio carico della gestione, conduzione e manutenzione della C.T. della Villa;
- l'assunzione a proprio carico della gestione e della manutenzione e dell'esecuzione degli adempimenti di legge previsti per TUTTI gli impianti tecnologici presenti all'interno della *"Ex limonaia"*;
- l'assunzione a proprio carico della gestione e conduzione, secondo la buona regola agricola, dell'oliveto, con particolare riferimento alla cura delle alberature ivi presenti;
- il pagamento a favore della Provincia di Perugia del canone offerto secondo le modalità stabilite al precedente art. 4.
- il rimborso a favore della Provincia di Perugia delle spese relative alle utenze elettriche, idriche e di manutenzioni ordinarie e conduzione di impianti comuni secondo i criteri e con le modalità stabilite nel successivo Art.12.
- la redazione di un piano della sicurezza (D.Lgs 81/08 e ss.mm.ii.) relativo agli spazi concessi e la nomina del Responsabile del servizio di prevenzione e protezione che dovranno essere comunicati alla Provincia;
- l'onere esclusivo per ogni tipo di responsabilità, giuridica, tributaria, finanziaria e assicurativa connessa con la gestione dei beni concessi e delle attività svolte, nonché per il trattamento economico, previdenziale, assicurativo e sanitario del personale impiegato, senza alcuna possibilità di coinvolgimento e/o rivalsa sulla Provincia di Perugia.

## **Art. 6 – Utilizzo dei beni concessi.**

Il concessionario utilizzerà beni concessi secondo le regole del vivere civile e con la diligenza del buon padre di famiglia per le finalità e gli scopi dichiarati ed illustrati in sede di offerta tecnica e conformemente alle prescrizioni e/o limitazioni imposte dalla Provincia di Perugia e Soprintendenza.

E' fatto perciò divieto:

- utilizzare i beni per qualsiasi altra finalità;
- apportare modifiche ai beni senza previa nulla osta e/o autorizzazioni necessarie;

- apportare comunque modificazioni di carattere strutturale e definitivo;
- accumulare all'interno dei beni concessi materiale non conforme con il rispetto delle prescrizioni imposte nel vigente C.P.I.;
- accumulare qualsiasi tipo di materiale e/o attrezzature e/o macchinario o dotazione negli spazi interni comuni o nelle aree esterne (sia concesse che non concesse);
- accedere, transitare e sostare all'interno del Complesso con ogni tipo di veicolo fatto salvo quanto specificato al successivo Art. 9;
- utilizzare l'immagine e logo di Villa Fidelia o immagini a questa chiaramente riconducibili senza previa autorizzazione della Provincia di Perugia;
- utilizzare in generale le parti del Complesso Monumentale non concesse. Per queste ultime resta ferma la possibilità di richiederne l'uso con le procedure ordinarie ai competenti Uffici della Provincia.

## **Art.7 – Oneri speciali a carico del concessionario**

Dal piano 2° della Villa (oggetto di concessione) si accede al piano 3° (o piano sottotetto) mediante scala interna, dove sono ubicati magazzini e soffitte che rimangono nelle disponibilità della Provincia di Perugia.

Tale accesso e scala saranno, di norma, chiuso e non utilizzati dalla Provincia, essendo possibile l'accesso al piano 3° mediante elevatore.

Il Concessionario si impegna, a seguito di preavviso da parte della Provincia, a consentire l'utilizzo di tale accesso interno e relativa scala nei casi in cui risulti impraticabile ed inutilizzabile l'elevatore interno, anche in funzione dell'oggetto dell'accesso (lavori di manutenzione, deposito e prelievo di materiale).

## **Art.8 – Fruibilità del parco**

Il Parco di Villa Fidelia è aperto al pubblico e ai visitatori secondo il seguente orario:

dalle ore 10:00 alle ore 18:00: dal 01 Ottobre al 31 Maggio

- dalle 10:00 alle 19:00: dal 1 Giugno al 30 Settembre,

orari soggetti a possibili piccole variazioni.

Non saranno consentite restrizioni all'utilizzo richieste dal concessionario, che dovrà anzi tutelare a propria responsabilità i beni oggetto di concessione.

## **Art.9 – Regolamentazione degli accessi.**

L'accesso all'interno del perimetro del Complesso monumentale avviene attraverso i cancelli di ingresso (carrabile e pedonale) ubicati lungo Via Centrale Umbra. E' consentito esclusivamente l'accesso pedonale.

Per particolari e sporadiche esigenze (carico scarico materiali pesanti e/o ingombranti) è consentito l'accesso con veicoli da tutti gli accessi carrabili.

E' consentito l'accesso carrabile all'oliveto (anche con mezzi agricoli) mediante cancello ubicato lungo Via Poeta.

L'accesso alla Villa è consentito esclusivamente dall' ingresso principale dal quale si può raggiungere la rata di quest'ultima oggetto di concessione (piano 2°) ed i servizi igienici posti al piano ammezzato (fra terra e 1°).

## **Art.10 – Oneri a carico della Provincia di Perugia**

Sono a carico della Provincia di Perugia i seguenti oneri:

- tutte le opere edili ed impiantistiche necessarie per consentire la contabilizzazione dei consumi relativi alle utenze attive, intestate alla Provincia e per le quali è dovuto un rimborso da parte del Concessionario;
- la manutenzione del parco e dei sentieri interni (con esclusione della conduzione dell'oliveto);
- la manutenzione degli accessi (con esclusione di quello esclusivo dell'oliveto);
- il pagamento delle utenze elettriche ed idriche con successivo ristoro da parte del Concessionario di quanto dovuto e quantificato. Rimane a carico della Provincia di Perugia la spesa per l'illuminazione esterna e notturna del Parco e della Villa;
- il rimborso a favore del concessionario dei consumi relativi all'uso dell'impianto termico del piano Terra e 1° della Villa.
- la manutenzione ordinaria e i controlli periodici degli impianti presenti presso la Villa principale, afferibili a *“parti comuni di impianti”* e/o *“non considerabili indipendenti”* e quindi con esclusione di quelli autonomi, specifici ed esclusivi delle parti dei beni concessi (sia esistenti che da realizzare): impianto elettrico, impianto idrico antincendio, estintori, ascensore.
- l'apertura e la chiusura al pubblico sia del parco che della Villa con gli orari definiti al punto 4.

## **Art.11 – Forniture e servizi assicurati dalla Provincia di Perugia**

Pertanto, nel caso di ammissione a finanziamento, il concessionario dovrà consentire l'esecuzione degli interventi previsti sulle aree e beni concessi.

Sono e rimangono intestati alla Provincia di Perugia:

- l'utenza elettrica
- l'utenza idrica
- il contratto di manutenzione, gestione e conduzione dei presidi antincendio comuni riguardanti la *“Villa”* (gruppo moto-pompe, accumuli, linee, idranti).
- Il contratto di manutenzione della piattaforma elevatrice per disabili all'interno della *“Villa”*;
- il contratto di manutenzione delle aree verdi comprese nel Parco con esclusione dell'*“oliveto”* (oggetto di concessione);
- la pulizia della Ex Limonaia e dell'area immediatamente adiacente, per quanto necessario, in occasione dell'eventuale utilizzo per i giorni rimasti disponibili al Concedente.

Il concessionario si obbliga, per quanto richiesto e necessario, a prestare la necessaria collaborazione per consentire l'effettuazione di tali servizi.

## Art.12 – Pagamento/Rimborso delle utenze e manutenzioni.

### VILLA – UTENZA TERMICA e C.T.

Come specificato al precedente Art. 5 – *“Oneri a carico del concessionario”*, quest’ultimo, secondo un principio di prevalenza di utilizzo, assume a proprio carico la gestione, conduzione e manutenzione della C.T. della Villa; pertanto la Provincia di Perugia rimborserà al Concessionario una quota parte di tutte le relative spese sostenute e documentate, determinata annualmente (a consuntivo, entro il 15 gennaio di ogni anno, salvo conguaglio finale) mediante il rapporto fra la quantità di ore (o altro parametro misurato mediante i contatori a defalco) ed il totale erogato.

### UTENZA ELETTRICA.

Il Concessionario rimborsa semestralmente (a consuntivo, entro il 15 gennaio ed entro il 15 giugno di ogni anno, salvo conguaglio finale) alla Provincia di Perugia, sulla base delle tariffe a quest’ultima offerte dai fornitori (corrispettivi della convenzione CONSIP in vigore), il costo dell’energia elettrica sulla base dei Kwh quantificati con i misuratori a defalco installati sui relativi quadri dei locali concessi.

A titolo indicativo il costo unitario corrisposto per l’anno 2018 è stato di 0,23 €/Kwh.

### VILLA - UTENZA IDRICA

Considerando che il maggior dispendio di acqua potabile è imputabile al consumo dei servizi igienico sanitari (sia interni che esterni alla Villa) e vista l’impossibilità di una quantificazione puntuale e suddivisa, il concessionario rimborserà forfettariamente alla Provincia il 50% dei costi da quest’ultima sostenuti e documentati.

A titolo indicativo il costo totale sostenuto per l’anno 2018 è stato di €. 831,70.

### VILLA – ALTRI CONTRATTI DI MANUTENZIONE

Le spese sostenute dalla Provincia di Perugia per altri contratti di manutenzione relativi ad impianti:

- anti-intrusione;
- presidi antincendio comuni;
- elevatore per disabili,

nonché altre spese sostenute per la conduzione della Villa, afferenti a *“parti comuni di impianti”* e/o *“non considerabili indipendenti”* e quindi con esclusione di quelli autonomi, specifici ed esclusivi delle parti dei beni concessi (sia esistenti che da realizzare), saranno addebitati annualmente (a consuntivo, entro il 15 gennaio di ogni anno, salvo conguaglio finale) sulla base di una empirica ripartizione millesimale che qui determina la quota in carico alla parte in concessione pari a **250 ‰ (millesimi duecentocinquanta)**.

All’atto della consegna dei beni, alle scadenze sopra indicate nonché al termine del periodo di concessione saranno eseguite le letture dei sub-contatori mediante redazione di opportuno verbale in contraddittorio fra Concessionario e Provincia di Perugia.

La Provincia di Perugia, provvederà a trasmettere al concessionario, le richieste di rimborso, allegando le fatture del fornitore e calcoli di ripartizione: il concessionario dovrà provvedere al pagamento entro 5 giorni dalla ricezione della relativa richiesta.

Se coincidenti è consentito lo storno fra le somme dovute alla Provincia e quelle da ricevere.

## **Art.13 – Obblighi assicurativi in capo al concessionario**

Il Concessionario, dovrà stipulare a sue spese, fornendone copia alla Provincia, una idonea polizza di assicurazione per danni a persone o cose conseguenti alla propria attività ed a quella dei suoi collaboratori.

A copertura delle predette responsabilità il Concessionario dovrà stipulare:

- polizza **RCT/RCO**, per un massimale per sinistro, pari ad **€ 2.000.000,00 (euro duemioni/00)** per **danni provocati a cose e/o persone e/o animali**, da atti eseguiti o ordinati da dipendenti del Concessionario o comunque in dipendenza diretta o indiretta dell'esecuzione della propria attività;
- polizza di assicurazione in favore della Provincia di Perugia a copertura di eventuali **danni agli immobili e ai beni oggetto della concessione** in conseguenza di incendio, scoppio, eventi atmosferici e atti vandalici, danni causati da imperizia, incuria e negligenza del Concessionario, con un massimale assicurativo base pari a **€ 2.000.000,00**.

Il Concessionario esonera espressamente la Provincia di Perugia da ogni responsabilità per danni alle persone e/o alle cose e/o animali, anche di terzi, derivanti dalle attività oggetto della presente concessione.

Il Concessionario risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esercizio delle proprie attività, restando a suo totale ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte della Provincia di Perugia, risponderà, inoltre, dei danni causati a strutture ed attrezzature degli impianti ed immobili e relative pertinenze, nonché alle aree e terreni assegnati ed alle specie arboree, sollevando la Provincia di Perugia da ogni responsabilità al riguardo.

### **CAUZIONE DEFINITIVA**

Il Concessionario dovrà stipulare una fideiussione a garanzia di tutte le obbligazioni contrattuali assunte, con il presente capitolato, per l'importo di **€ 25.000,00 (euro venticinquemila/00)**: tale garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta della Provincia di Perugia.

La Provincia di Perugia resta estranea a tutti i rapporti del Concessionario con i terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra il Concessionario medesimo e i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta della Provincia.

Il Concessionario resta comunque responsabile nei confronti della Provincia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dal presente capitolato. In ogni caso, il Concessionario si obbliga a tenere indenne la Provincia da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi, in dipendenza dell'esecuzione delle prestazioni previste in contratto o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque connesse con la concessione.

Tutte le sopra descritte garanzie dovranno essere fornite contestualmente alla stipula del contratto, o in occasione della consegna se precedente alla stipula.

## **Art.14 – Sub-concessione e cessione del contratto.**

E' tassativamente vietata la sub-concessione, anche parziale, del contratto in oggetto. E' vietata altresì la cessione del contratto.

### **Art.15 – Revoca della concessione**

La Provincia di Perugia si riserva di modificare, sospendere temporaneamente o revocare la concessione qualora si manifestino esigenze istituzionali legate a ragioni di pubblico interesse o di forza maggiore o dettate da provvedimenti legislativi.

Il soggetto aggiudicatario, in tali casi, non potrà avanzare alcuna pretesa economica o alcun risarcimento dei danni nei confronti della Provincia.

### **Art. 16 – Attività di controllo e ispezione**

La Provincia si riserva il diritto di effettuare ogni ispezione e controllo che ritenga opportuno.

L'aggiudicatario è tenuto a consentire in qualunque momento l'accesso ai dipendenti della Provincia di Perugia o a soggetto incaricato per lo svolgimento di controllo o verifica.

Il Responsabile del Procedimento  
( *Avv. Bruno Palazzetti* )

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bruno Palazzetti', with a stylized flourish at the end.