

ALLEGATO V

CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE

Premessa

Le funzioni previste dal progetto nel Complesso Immobiliare sono le seguenti:

- i) un centro sociale (di seguito lo “*Spazio Associativo*”);
- ii) verde attrezzato e spazi aperti a servizio pubblico (di seguito il “*Parco di Quartiere*”);
- iii) locali destinati ad ospitare esercizi commerciali (di seguito il “*Centro Integrato di Via Artificiale*”);
- iv) galleria coperta (di seguito la “*Galleria Coperta*”);
- v) locali destinati ad ospitare attività con funzione di connettivo urbano, ivi compresi pubblici esercizi, ed esercizi di vicinato, ad eccezione di sale da gioco (di seguito “*Connettivo urbano e Esercizi di Vicinato*”);
- vi) parcheggi pertinenziali per le funzioni insediate (di seguito i “*Parcheggi pertinenziali*”);
- vii) parcheggi pubblici per le funzioni insediate (di seguito i “*Parcheggi pubblici*”).

Il Complesso Immobiliare, comprensivo della porzione affidata in diritto d'uso al Comune ossia il Centro Sociale, sarà gestito dalla Società tramite apposito Regolamento che definirà la ripartizione delle voci di costo tra gli operatori, tra le quali, in particolare, anche se non in modo esaustivo, saranno incluse le seguenti:

- Direzione e gestione;
- Assicurazione degli spazi in comune tra le diverse attività;
- Forza motrice degli spazi in comune tra le diverse attività;
- Acqua degli spazi in comune tra le diverse attività;
- Pulizie degli spazi in comune tra le diverse attività;

- Vigilanza;
- Manutenzione ordinaria degli spazi in comune tra le diverse attività in conformità al "Piano di manutenzione".

Al fine di garantire i servizi di cui sopra, la Società potrà chiudere al pubblico nelle ore notturne il Complesso Immobiliare, che di norma osserverà il seguente orario: dalle 8.30 alle 20.30 di ciascun giorno della settimana, fatta salva la facoltà di prorogare l'orario di chiusura sino alle ore 24:00 in caso di mostre, eventi, manifestazioni, mercatini, etc.

Con riguardo alla pulizia degli spazi comuni, essa verrà effettuata quotidianamente nelle ore di chiusura del Complesso Immobiliare e, compatibilmente con l'utilizzo degli spazi comuni, anche nelle ore di apertura del Complesso Immobiliare.

Quanto alla vigilanza, essa avverrà attraverso un servizio di guardiania sia diurno sia notturno.

Per quel che concerne, poi, i consumi di energia elettrica, gas, acqua potabile e altri consumi in genere, propri di ciascuna delle attività presenti, saranno predisposti sistemi di contabilizzazione per ogni utente e saranno posti a carico di ciascun utente i relativi consumi, salvo il caso che il singolo utente abbia autonomamente stipulato contratto di fornitura.

i) Spazio Associativo

Lo Spazio Associativo potrà ospitare attività finalizzate alla socializzazione e all'associazionismo. Detta struttura, dopo i relativi collaudi, sarà dalla Società riservata all'uso del Comune, che la utilizzerà per l'erogazione diretta del servizio pubblico connesso, accollandosi tutti gli oneri connessi con l'utilizzo degli spazi.

Lo Spazio ssociativo sarà autonomo con riguardo alle utenze (acqua, energia elettrica, condizionamento, gas, etc.) e ai relativi consumi.

Restano a carico della Società e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla relativa manutenzione straordinaria e dalla relativa manutenzione ordinaria sino alla concorrenza di Euro 10.000,00 annui. Restano invece a carico dell'utilizzatore della struttura, gli oneri per gli interventi di manutenzione ordinaria eccedenti i 10.000,00 Euro annui.

ii) Il Parco di Quartiere

Il Parco di Quartiere rimarrà affidato in concessione alla Società che lo gestirà direttamente o avvalendosi di soggetto specializzato e adeguatamente qualificato, curandone la manutenzione ordinaria e straordinaria, dalla data di inizio della concessione fino alla scadenza della medesima.

I Percorsi pedonali del Parco di Quartiere potranno essere attrezzati a cura della Società per mostre, eventi e/o affitti temporanei di piccole attività commerciali (chioschi, mercatini etc...). Il progetto del parco dovrà rispecchiare le caratteristiche presentate in sede d'offerta ed essere integrato con uno specifico programma di manutenzione ordinaria e straordinaria in relazione alle caratteristiche stesse ed interamente a cura e spese del Concessionario.

Le aree adibite a verde pubblico fruibile dovranno essere realizzate in osservanza al vigente Regolamento Comunale del verde pubblico e privato, in particolare per ciò che attiene la componente arborea e la riduzione di allergeni. Il substrato di coltivo dovrà essere agronomicamente idoneo tanto per ciò che attiene la componente chimica che per la componente fisica; la profondità del substrato di coltivo dovrà essere adeguata al soprassuolo (prati, tappezzanti, arbusti di media o grande dimensione, alberi).

In tal senso dovrà, se necessario e qualora il terreno presente non risultasse adeguato all'uso, essere previsto il necessario apporto di terreni /terricciati idonei. La manutenzione della componente arborea dovrà contemplare a cadenza annuale verifiche fitosanitarie e eventuali interventi atti ad eliminare insorgenze

patologiche, inoltre per la componente arborea a decorrere dal 7° anno dall'accertato attecchimento della pianta oltre ai predetti controlli fitosanitari, dovranno essere attuate analisi fitostatiche con protocollo VTA visivo ed eventualmente strumentale qualora necessario.

Il piano manutentivo generale dovrà prevedere dettagliatamente gli interventi specifici per ogni componente vegetale, la frequenza annua e la cadenza periodica.

Tutta la componente vegetale dovrà essere dotata di adeguato impianto di irrigazione automatico funzionale ad ogni componente (prati, tappezzanti, arbusti di media o grande dimensione, alberi).

La presenza di aree gioco dovrà essere certificata e rispondente alle vigenti normative in materia e mantenuta secondo le medesime normative. L'area destinata al parco è attualmente attraversata da condotti fognari e il Concessionario dovrà adottare gli accorgimenti adeguati per non impedire la manutenzione e/o la sostituzione degli stessi. Il parco dovrà essere dotato, oltre che dell'impianto di irrigazione, anche degli impianti di illuminazione e di videosorveglianza i cui costi di gestione sono a carico del Concessionario unitamente ai costi di manutenzione, di sorveglianza, di pulizia ecc..

La scelta della pavimentazione dei percorsi pedonali dovrà essere di materiale di qualità, facile da pulire e antiscivolo.

L'eventuale utilizzo saltuario dell'area del parco o di parte di esso dovrà essere concordata con il municipio competente per territorio e sarà soggetta ad oneri di occupazione suolo pubblico, non rientrando la stessa nell'area concessa in DDS.

iii) Centro Integrato di Via Artificiale

Il Centro Integrato di Via Artificiale comprenderà, al suo interno oltre ad altre attività, una media struttura di vendita alimentare di 1.000 mq. di superficie netta di vendita per effetto del trasferimento di autorizzazione esistente all'interno del territorio del Comune di Genova.

COSMO COSTRUZIONI MODERNE s.r.l.



Il Centro Integrato di Via Artificiale sarà gestito dal Concessionario in regime di proprietà superficiaria dalla data di stipulazione del relativo atto notarile fino alla scadenza della concessione.

iv) Galleria Coperta

La Galleria Coperta rimarrà affidata in concessione alla Società che la gestirà direttamente o avvalendosi di soggetto specializzato e adeguatamente qualificato, curandone la manutenzione ordinaria e straordinaria, dalla data di inizio della concessione fino alla scadenza della medesima.

La Galleria Coperta potrà essere attrezzata a cura della Società per mostre, eventi e/o affitti temporanei di piccole attività commerciali (chioschi, mercatini etc...).

v) Esercizi di Vicinato ed il Connettivo Urbano

Gli Esercizi di Vicinato e il Connettivo Urbano saranno gestiti dalla Società in regime di proprietà superficiaria a decorrere dalla data di stipulazione del relativo atto notarile, fino alla scadenza della concessione.

vi) Parcheggi pertinenziali

I parcheggi, aperti al pubblico, saranno gestiti dal Concessionario in regime di proprietà superficiaria a decorrere dalla data di stipulazione del relativo atto notarile e fino alla scadenza della concessione, applicando all'utenza tariffe conformi al sistema tariffario determinato dal Comune, con possibilità di esenzioni e/o sconti per gli esercenti e/o gli utilizzatori delle attività presenti all'interno del Complesso Immobiliare.

vii) Parcheggi pubblici

I parcheggi, aperti al pubblico, saranno gestiti dal Concessionario in regime di proprietà superficiaria a decorrere dalla data di stipulazione del relativo atto notarile e fino alla scadenza della concessione, applicando all'utenza tariffe con-

COSMO COSTRUZIONI MODERNE s.r.l.



formi al sistema tariffario determinato dal Comune, con possibilità di esenzioni e/o sconti per gli esercenti e/o gli utilizzatori delle attività presenti all'interno del Complesso Immobiliare.

COSMO COSTRUZIONI MODERNE s.r.l.
