

# **CAPITOLATO D'ONERI - CONCESSIONE PER LA GESTIONE TEMPORANEA DELL'IMPIANTO SPORTIVO DAL 10.08.2021 AL 30.06.2024**

## **ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DELL'APPALTO**

- 1) Il presente capitolato d'oneri ha per oggetto la scelta del contraente, il procedimento, nonché le condizioni per la gestione dell'impianto sportivo di via Roma comprendente gli immobili, i campi, gli impianti tecnologici e le attrezzature facenti parte del complesso sportivo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, pertanto è da intendersi esclusivamente quale concessione amministrativa di un servizio di gestione locali destinati a pubblico servizio rientranti nel patrimonio indisponibile dell'ente proprietario, adibito a strutture sportive e destinati alla fruizione da parte della collettività. Rimane escluso l'utilizzo dei locali per la somministrazione di alimenti e bevande.
- 2) Il Comune tende alla realizzazione delle seguenti finalità che considera di rilevante interesse pubblico:
  - a) Concorrere in modo determinante alla promozione e al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali e aggregative favorite dai complessi sportivi esistenti sul territorio;
  - b) Valorizzare tutte le forme associative, qui in particolare quelle sportive, operanti sul territorio comunale;
  - c) Concorre alla realizzazione sul territorio di attività in coordinamento e connessione con i progetti del Comune e con le attività delle associazioni;
  - d) Ottenere una conduzione economica degli impianti con ridotti oneri per il Comune.

## **ART. 2 – DURATA DELL'APPALTO**

- 1) L'affidamento della gestione dell'impianto decorre a partire dal **10.08.2021** e verrà a scadere il **30.06.2024**. È escluso ogni rinnovo tacito;

## **ART. 3 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E REQUISITI DI PARTEDIPAZIONE**

- 1) L'appalto sarà affidato previo avviso pubblico e l'importo del canone di concessione sarà determinato con il criterio della migliore offerta al massimo rialzo;
- 2) Il canone mensile posto a base di gara è pari ad **€ 100,00 (oltre IVA di legge)**;
- 3) In caso di offerte uguali, si procederà al sorteggio;
- 4) Nel caso pervenga una sola offerta valida si procederà ugualmente all'aggiudicazione;
- 5) Non sono ammesse offerte pari o in ribasso rispetto alla base di gara;
- 6) Possono partecipare esclusivamente Società sportive e associazioni sportive dilettantistiche senza fini di lucro.

## **ART. 4 – DISCIPLINA DELLA GESTIONE**

- 1) il presente appalto, come prescritto dagli articoli seguenti, disciplina tutte le operazioni amministrative, tecniche, economiche e produttive inerenti alla concessione amministrativa di un servizio di gestione locali destinati a pubblico servizio rientranti nel patrimonio indisponibile dell'Ente proprietario, adibiti a strutture sportive e destinati alla fruizione da parte della collettività;
- 2) Il servizio in essere viene disposto con l'obiettivo di ottenere una conduzione economica degli impianti con ridotti oneri per il Comune;
- 3) Il concessionario, per tutte le attività per cui è richiesto personale specializzato con particolari abilitazioni o diplomi professionali, nonché in tutti i casi ove non sia sufficientemente garantita la gestione efficace ed efficiente dell'impianto, deve procedere a suo carico all'assunzione del personale occorrente;
- 4) Il costo del personale, compreso ogni onere e riflesso previsto dalle norme vigenti, è a carico del concessionario. Quest'ultimo risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto, che dell'eventuale personale volontario;
- 5) I poteri di gestione dell'appaltatore non escludono quelli di vigilanza e controllo dell'Amministrazione Comunale tramite i suoi servizi ispettivi, nei limiti previsti dalla specifica convenzione di gestione;
- 6) È vietata la cessione totale o parziale della gestione dell'impianto oggetto dell'appalto;

- 7) Il servizio di gestione non può essere sospeso o abbandonato per alcuna causa senza il preventivo benestare dell'Amministrazione comunale, salvo cause di forza maggiore, in tal caso le sospensioni devono essere tempestivamente comunicate;
- 8) Salvo quanto prevista all'art. 13, il servizio di gestione può essere risolto su richiesta del concessionario con preavviso di almeno due mesi ed in modo consensuale tra le parti.

#### **ART. 5 – TIPOLOGIA E MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO RICHIESTO**

- 1) Il patrimonio comunale che viene concesso in gestione è costituito dagli immobili, dai locali, impianti di servizi, impianti tecnologici, attrezzature, facenti parte del campo sportivo nello stato in cui si trovano attualmente;
- 2) Il servizio comprende tutte le operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione programmata, pulizia ordinaria e pulizia programmata dell'intero complesso sportivo dato in gestione;
- 3) Tale servizio comporta altresì la fornitura di tutto il materiale di consumo necessario per il riordino e la pulizia degli impianti, delle attrezzature e dei locali di cui sopra, manutenzione dell'area verde;
- 4) Il concessionario, conformemente agli oneri assunti dovrà garantire:
  - a) La sorveglianza della regolare entrata ed uscita del pubblico e degli atleti dai locali;
  - b) L'informazione all'utenza garantendo la presenza di personale addetto, circa l'uso e la disponibilità degli impianti;
  - c) L'approntamento delle attrezzature sportive necessarie per lo svolgimento dell'attività;
  - d) La fornitura di assistenza tecnica e funzionale durante le manifestazioni con presenza di pubblico;
  - e) Il controllo della regolare efficienza degli spazi accessori di servizio (spogliatoi, servizi igienici, ecc..)
- 5) Il servizio di gestione deve essere prestato nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività ammesse, nonché di tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene e della salute pubblica e dell'ordine pubblico e con l'osservanza delle ordinanze che il Sindaco o altre Autorità competenti possono emanare nelle materie indicate;
- 6) Il concessionario si impegna ad ottenere prima dell'avvio dell'attività l'eventuale necessaria autorizzazione sanitaria nonché abilitazioni, autorizzazioni, licenze e atti simili prescritti dalle norme vigenti;
- 7) L'organizzazione delle attività ammesse compete al concessionario e deve essere improntata a criteri di efficienza ed efficacia e rispondere ai canoni di correttezza, cortesia nei confronti di chiunque frequenti il complesso sportivo, da considerarsi fruitore di un pubblico esercizio;
- 8) Il concessionario, previa comunicazione all'Amministrazione comunale, può a proprie spese, aumentare la dotazione di attrezzature sportive mobili che risultino utili alla migliore funzionalità degli impianti e completare la dotazione di arredi ed attrezzature mobili senza nulla pretendere a titolo di rimborso delle spese sostenute. A fine gestione le attrezzature predette potranno essere rimosse e rimarranno di proprietà del concessionario;
- 9) Le opere di manutenzione straordinaria restano a carico dell'Amministrazione comunale, la quale si riserva di stabilire tempi e modi della loro realizzazione in relazione alle proprie disponibilità di bilancio;
- 10) Nel corso di validità del servizio il concessionario potrà, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, realizzare di propria iniziativa opere e manutenzioni straordinarie e migliorative con oneri a proprio carico. Non potrà in ogni caso apportare modificazioni strutturali o che alterino la destinazione degli impianti;
- 11) I locali verranno consegnati successivamente alla stipula della convenzione/contratto.

#### **ART. 6 – USO DEGLI IMPIANTI DI PROPRIETA' COMUNALE**

- 1) Il comune di San Pietro Mosezzo concede in uso e consegna al concessionario, alle condizioni previste nel presente articolo e con decorrenza dalla data di inizio del servizio, i locali e le attrezzature ivi presenti;
- 2) Il concessionario si obbliga a non apportare, senza autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, modificazioni, innovazioni o trasformazioni alle strutture ed alle attrezzature di proprietà comunale;
- 3) Il concessionario è tenuto a riconsegnare, al termine della scadenza della presente, i locali e le attrezzature in buono stato di conservazione, fatto salvo il normale logorio d'uso;
- 4) Il concessionario ha la responsabilità della conservazione e della custodia di tutti i beni concessi

per tutta la durata del contratto. Il rischio di eventuali furti o sottrazioni, perdite e danneggiamenti resta a totale carico dello stesso concessionario;

- 5) Tutto il materiale avuto in consegna si intende funzionante e in buono stato. Eventuali sostituzioni e reintegro di materiale che si rendano necessari durante la gestione a causa di usura, danneggiamenti o furti saranno a totale carico del concessionario che dovrà provvedere alla necessaria sostituzione entro i successivi 20 giorni dal riscontro. Trascorso tale termine, in caso di inadempienza, l'Amministrazione Comunale provvederà al reintegro del materiale, dandone comunicazione scritta al concessionario ed addebitando allo stesso un importo pari alla spesa sostenuta;
- 6) Il concessionario è tenuto, fatta salva la propria autonomia organizzativa, a garantire ed eseguire, la più ampia programmazione per tutte le attività da svolgere nelle strutture;
- 7) il concessionario dovrà mettere a disposizione del Comune l'utilizzo gratuito dell'impianto preventivamente concordato;
- 8) il concessionario dovrà mettere a disposizione delle istituzioni scolastiche l'utilizzo gratuito dell'impianto preventivamente concordato;
- 9) il Concessionario dovrà mettere a disposizione il campo da tennis gratuitamente ai residenti nel comune.

#### **ART. 7 – UTILIZZO DELL' IMPIANTO SPORTIVO**

- 1) L'accesso agli impianti è disciplinato dal gestore.

#### **ART. 8 – INTROITI DERIVANTI DALLE ATTIVITA'**

- 1) Tutti i proventi derivanti dagli incassi derivanti dall'utilizzo degli impianti sportivi affidati in gestione e di eventuali introiti derivanti dalla pubblicità e sponsor sono del concessionario;

#### **ART. 9 – SPESE DI GESTIONE**

Saranno ad esclusivo carico del concessionario le spese di:

- a) Manutenzione ordinaria di tutti i locali, intendendo come manutenzione ordinaria tutte le opere indicate nell'apposito punto 11.1 del presente capitolato;
- b) Pulizia ordinarie e straordinarie di tutti i locali concessi in uso e di tutta l'area verde, compresa eliminazione erbacce infestanti e foglie secche, rifiuti abbandonati, in modo tale da consentire costantemente una presentazione decoroso degli impianti e di tutti gli spazi;
- c) Il concessionario dovrà fornire tutto il materiale di consumo (detersivi, carta asciugamani, carta igienica, scope, strofinacci, guanti, ecc.) occorrente per il riordino e la perfetta pulizia degli impianti e di tutti i locali a lui affidati;
- d) Il concessionario dovrà provvedere all'accensione dell'illuminazione e regolazione del riscaldamento negli ambienti.
- e) Il concessionario dovrà corrispondere al Comune una somma di € 100,00 maggiorata dell'importo offerto in sede di gara, a titolo di canone di concessione mensile, da corrispondere mensilmente entro il giorno 5 del mese successivo;
- f) Il concessionario dovrà provvedere al pagamento della TARI limitatamente alla parte soggetta come previsto dal regolamento comunale e le spese per le utenze (gas metano, energia elettrica, acqua) provvedendo alle volture delle predette utenze.

#### **ART. 10 – CONTROLLO E PENALITA'**

- 1) Il comune avrà diritto di ampio e dettagliato controllo su qualsiasi fase della gestione, e particolarmente sulla pulizia e gestione delle attività;
- 2) Tale controllo potrà essere eseguito a messo di funzionari e/o Amministratori Comunali secondo modalità stabilite dall'Amministrazione stessa;
- 3) Tutte le inadempienze, le mancanze connesse con le prescrizioni e gli obblighi previsti per il concessionario della presente, nonché quelle conseguenti a disposizioni di legge e regolamenti vigenti o emendamenti, saranno accertate dagli uffici competenti e contestate mediante verbale da notificarsi al concessionario. Il concessionario potrà presentare le proprie controdeduzioni entro 10 giorni dalla notifica, trascorso inutilmente tale termine, si intenderà riconosciuta la mancanza e anche nel caso non siano ritenute valide le controdeduzioni prodotte, saranno dalla Giunta Comunale applicate le penalità conseguenti e precisamente;

- 4) Per mancanze derivanti dal mancato rispetto di norme igienico-sanitarie in materia di conduzione impianti sportivi, indipendentemente dalle sanzioni previste dalle vigenti normative, sarà applicata una sanzione pecuniaria fissata da un minimo di € 250,00 ad un massimo di € 1.000,00 per ogni caso, secondo la gravità della violazione e nella misura che stabilirà l'Amministrazione Comunale entro i limiti indicati;
- 5) Per ingiustificata chiusura degli impianti verrà applicata una sanzione pecuniaria giornaliera di € 100,00;
- 6) Per la mancata esecuzione delle opere di ordinaria manutenzione una penale pari al 10% del valore delle opere nel caso vengano eseguite a seguito di diffida e pari al valore delle opere maggiorato del 50% in caso vengano eseguite dal Comune;
- 7) Comportamento negligente nell'utilizzo degli impianti tecnologici della quale risulti un maggior onere finanziario a carico del concedente, ad ogni constatazione sarà applicata una penale pari ad €. 100,00.

## **ART. 11 – ONERI ED OBBLIGHI DELLA GESTIONE**

### **11.1 obblighi dell'appaltatore**

Sono a completo carico del concessionario oltre a quanto riportato negli articoli precedenti i seguenti oneri:

- a) Spese di ordinaria manutenzione, mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici e comunque di tutte quelle opere che per consuetudine fanno capo all'affittuario in dipendenza dell'art. 1609 del Codice Civile per tutta la durata dell'appalto. Tutte le sostituzioni avverranno con materiali di pari o superiore qualità;
- b) Operazioni di pulizia e sanificazione quotidiane e periodiche dei locali, di tutte le attrezzature, e materiali di qualunque genere, il concessionario è obbligato, nell'esecuzione delle opere. Disposizioni in vigore ed altri eventualmente emanati durante il corso dell'appalto;
- c) Osservanza di tutti gli aspetti contrattuali riguardanti le garanzie occupazionali dei dipendenti qualora esistenti. Questi ultimi obbligano il concessionario anche se non aderente alle associazioni stipulanti o rese da esse, ed indipendentemente dalla sua natura, struttura, dimensione e qualificazione giuridica, economica o sindacale;
- d) Responsabilità circa l'osservanza di tutte le disposizioni in materia antinfortunistica e sociale delle maestranze impiegate per il servizio oggetto dell'appalto. Il concessionario dovrà essere in regola con il versamento dei contributi previdenziali, assicurativi ed antinfortunistici previste dalle vigenti normative;
- e) Spese di polizze assicurative, per tutte le attrezzature di proprietà del concessionario spese contrattuali, spese per la pubblicità, ecc.;
- f) Obbligo della tenuta dei libri contabili;
- g) Obbligo della dotazione del materiale di pronto soccorso e prima rianimazione ai sensi di legge e della manutenzione del defibrillatore secondo la normativa vigente;
- 8) Rispetto delle norme in ordine all'affluenza di utenti, pubblico, rapporto con i terzi, rispetto di orari ed in conseguenza leggi sulla pubblica sicurezza;
- 9) Obbligo di concedere l'uso gratuito del campo da tennis ai residenti nel comune;
- 10) Obbligo di far accedere alle strutture in qualunque momento il personale del Comune, della ASL e/o altri enti per controlli ed ispezioni;
- 11) Sfalcio periodico dei tappeti erbosi;
- 12) I contratti e le spese delle utenze energia elettrica, gas metano ed acqua con onere di provvedere alle volture delle predette.

### **11.2 obblighi dell'Amministrazione comunale**

Con la sottoscrizione del contratto il Comune garantisce, per tutta la durata dell'affidamento, il libero uso della struttura in argomento, fatta comunque salva ogni sospensione che dovesse verificarsi per anomalie o disfunzioni sulle strutture impianti ed attrezzature, tale da richiedere interventi di manutenzione straordinaria. Nessun indennizzo sarà dovuto dall'Amministrazione Comunale per tale periodo.

Sono a carico dell'Amministrazione comunale i seguenti oneri:

- 11.2.1 Manutenzione straordinaria;
- 11.2.2 Interventi di ristrutturazione ed adeguamenti di impianti a seguito di prescrizione di legge;
- 11.2.3 Completamento della dotazione impiantistica ed accessoria che si rendesse necessaria per

- il miglior funzionamento delle strutture;
- 11.2.4 Premi assicurativi per incendio – furti- atti vandalici relativi ai fabbricati ed alle attrezzature di proprietà comunale;
- 11.2.5 Imposte e tasse sui fabbricati esclusa quella relativa allo smaltimento dei rifiuti TARI a carico del concessionario.

#### **ART. 12 – RESPONSABILITA', ASSICURAZIONE E GARANZIE**

- 1) Il concessionario risponde dei danni comunque e da chiunque causati agli immobili, impianti, attrezzature dell'intero impianto sportivo oggetto di appalto;
- 2) Al termine della gestione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione rispetto alla situazione esistente al tempo della consegna del complesso. Non è considerato danno, la normale usura secondo il corretto utilizzo;
- 3) Il concessionario con l'assunzione della gestione esonera espressamente l'Amministrazione ed i suoi dipendenti da ogni responsabilità per danni a persone o cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi momento e modo derivare da quanto forma oggetto del presente capitolato;
- 4) Il gestore dovrà stipulare idonea polizza assicurativa che copra i danni subiti dal concedente a causa del danneggiamento o dalla distruzione totale o parziale di impianti, opere, attrezzature, ecc, anche preesistenti, verificatesi nel corso della convenzione nonché da tutti i rischi di esecuzione da qualunque causa determinati;
- 5) Saranno a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri economici derivanti dalla redazione e registrazione del contratto di appalto.

#### **ART. 13 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

- 1) Le parti convengono che, oltre a quanto è genericamente previsto all'art. 1453 del C.C. per i casi di inadempimento delle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione del contratto per inadempimento, incameramento della cauzione e risarcimento danni, ai sensi dell'art. 1456 del C.C., le seguenti ipotesi:
  - a) mancato pagamento del canone di concessione;
  - b) inosservanza delle norme igienico-sanitarie nella conduzione accertato dall'ASL competente;
  - c) interruzione non motivata del servizio;
  - d) uso diverso dei locali rispetto a quanto stabilito contrattualmente;
  - e) contegno abitualmente scorretto verso gli utenti da parte del personale del concessionario;
- 2) il servizio di gestione può essere risolto su richiesta del concessionario con preavviso di almeno due mesi ed in modo consensuale tra le parti;
- 3) il Comune si riserva la facoltà di interpello prevista dall'art. 110 del dlgs 50/2016 e s.m.i..

#### **ART. 14 – DOMICILIO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario è obbligato a comunicare il proprio domicilio per tutti gli effetti giuridici ed amministrativi del contratto. A tale domicilio sarà inviata ogni comunicazione, comprese contestazioni, penalità e diffide. Dovrà altresì comunicare un indirizzo di posta elettronica certificata ed un numero di cellulare.

#### **ART. 15 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

È assolutamente proibito al concessionario cedere la gestione ad altri, sotto pena dell'immediata risoluzione del contratto.

#### **ART. 16 – CONTROVERSIE**

Le eventuali contestazioni in relazione a quanto nella presente stabilito, tra il concessionario ed il Comune, per causa, in dipendenza o per l'osservanza, l'interpretazione ed esecuzione del presente capitolato – anche per quanto non espressamente contemplato, ma afferente all'esercizio della gestione – saranno risolte tramite ricorso all'Autorità Giudiziaria Ordinaria.

#### **ART. 17 – OBBLIGHI DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI**

Per assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari, ex art. 3 L. 136/2010 e s.m.i. il concessionario e tutte le imprese interessate a qualsiasi titolo della presente concessione, dovranno utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali, dedicati anche non in via esclusiva.

#### **ART. 18 – DISPOSIZIONI FINALI**

Per tutto quanto non previsto nel presente capitolato, le parti dichiarano di riferirsi alle norme e disposizioni di Legge e Regolamenti in materia di concessione di servizi.

