

Capitolato speciale d'appalto per l'affidamento della concessione d'uso del campo sportivo sito in Via Ceretta Inferiore relativo ai campi di calcetto e tennis

Art. 1 – Finalità.

Con l'affidamento della struttura sportiva comunale sita in Via Ceretta Inferiore, l'Ente intende perseguire le seguenti finalità:

- Valorizzare il patrimonio comunale;
- Contenere i costi mediante una gestione attenta e responsabile, anche attraverso la collaborazione di Soggetti operanti sul territorio;
- Concorrere alla promozione della pratica di attività sportive, aggregative e sociali, in particolare, avuto riguardo alla struttura da affidare, della pratica del tennis e del calcetto;
- Completare e valorizzare un polo sportivo attraverso l'integrazione di varie discipline;
- Privilegiare le attività dilettantistiche e l'associazionismo sportivo e ricreativo con particolare attenzione alle fasce giovanili o disagiate del territorio comunale.

Il Concessionario dovrà destinare l'impianto prioritariamente alla pratica sportiva del tennis e del calcetto. Potranno essere ammesse le ulteriori attività previste nel progetto organizzativo presentato in sede di gara ed altre, purché compatibili con la struttura e le attività principali. Le conseguenti entrate saranno introitate direttamente dal Concessionario a parziale copertura dei costi di gestione.

Art. 2 – Oggetto della concessione.

L'affidamento in gestione ed uso della struttura comunale ha natura di rapporto concessorio, l'impianto è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante dal verbale della presa in consegna che sarà redatto.

Il presente Capitolato d'oneri disciplina la concessione d'uso e la gestione dell'impianto indicato all'articolo precedente costituito da:

- due campi da calcetto in erba sintetica delle dimensioni di circa mt. 23 x 42;
- due campi per il gioco del tennis in terra, delle dimensioni di circa mt. 36 x 20;
- impianto per copertura pressostatica per campi da tennis e per un campo da calcetto;
- edificio pertinenziale in muratura adibito a spogliatoi tennis e calcetto, club-house, servizi igienici per personale e utenza;
- aree verdi pertinentziali e zona sosta interna presso ingresso.

Le strutture sopra indicate, sono riportate sull'allegata planimetria.

Il Concessionario dovrà provvedere alla gestione funzionale dell'impianto nel rispetto della normative vigenti, specie per quanto attiene alla sicurezza e all'ordine pubblico durante lo svolgimento di attività/manifestazioni sportive e dell'accesso del pubblico, garantendo il mantenimento in costante efficienza delle strutture affidate ed esonerando il Comune da ogni responsabilità civile e penale. La gestione dovrà essere svolta dal Concessionario attraverso proprio personale, capitali e struttura.

Art. 3- Durata della concessione.

La concessione avrà durata di anni sei ovvero dal 01/06/2017 al 31/5/2023.

All'inizio ed al termine del periodo di gestione sarà stilato un verbale di consegna e riconsegna della struttura. Alla scadenza del contratto, la struttura dovrà essere riconsegnata in ottimo stato manutentivo e tutte le migliorie proposte nel progetto di gestione ed attuate dal Concessionario, passeranno gratuitamente di proprietà del Comune.

Art. 4 – Onere concessorio.

A fronte della concessione per la gestione dell'impianto sportivo, dovrà essere corrisposto al Comune l'onere offerto in sede di gara, fissato in minimi Euro 7.500,00/anno e sottoposto ad offerta al massimo rialzo. A fronte dell'onere concessorio, al Concessionario è data la possibilità:

- di introitare i proventi tariffari offerti in sede di gara ed aggiornati secondo il progetto economico organizzativo presentato;
- installare nelle aree/locali oggetto di concessione striscioni e/o pannelli pubblicitari. Tali installazioni saranno soggetti alla tassa di pubblicità a carico del Concessionario.
- attuare e gestire i progetti, volti alla promozione a fini sportivi e/o ricreativi degli spazi e delle strutture, presentati in sede di gara con le relative tariffe di utilizzo fissate;
- gestire un punto ristoro all'interno della struttura, ottenendo le abilitazioni amministrative e sanitarie previste dalla legislazione vigente in materia.

Art. 5 – Soggetti ammessi alla gara.

Possono partecipare alla gara tutti i soggetti in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art.80 del D.Lgs. n. 50/2016 (requisiti di onorabilità e capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione).

Art. 6 – Procedura e criterio di aggiudicazione.

Il Concessionario sarà individuato attraverso procedura ad evidenza pubblica (avviso pubblico) nel rispetto dei disposti di cui all'art. 60 del D.Lgs. n.50/2016.

L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa. E' prevista l'attribuzione di un punteggio di 100 (cento) punti risultanti dalla somma dei punteggi attribuiti, ad insindacabile giudizio della Commissione di gara, in base ai seguenti elementi:

- ✓ offerta tecnica **max 60 punti** di cui:
 - documentata esperienza nella gestione di impianti sportivi pubblici: **punti max 10**;
 - agevolazioni tariffarie per uso della struttura da parte di cittadini residenti, Associazioni/Società/Gruppi che operano nell'ambito del territorio comunale e/o di categorie protette di persone (ad es. diversamente abili o appartenenti ad aree sociali disagiate): **punti max 10** di cui **punti 5** per le categorie individuate e **punti 5** per l'entità delle riduzioni tariffarie rispetto alle tariffe base;

- programma di attività sportive gratuite dedicate al Comune e/o alle scuole del territorio e/o ad associazioni o enti con finalità sociali. Il programma dovrà indicare le modalità attuative previste.

Punti max 10;

- Programma di intervento dettagliato per ognuno dei 6 anni dal quale si evidenzino le opere, di investimento e per la ridefinizione degli spazi, e le attrezzature acquisite, atti ad ottimizzare la gestione e l'apertura dell'impianto al pubblico. Nella fattispecie, sarà assegnato il maggior punteggio al progetto che, restando il più fedele possibile alla vocazione dell'impianto (gioco del tennis e del calcetto) sarà capace di contemperare opere di miglioria ed innovazione garantendo, al contempo, il minor disagio per la fruizione dell'impianto da parte degli utenti: **punti max 20;**
 - Progetto organizzativo finalizzato alla gestione (corsi, tariffe, orario apertura al pubblico....) ed alla valorizzazione dell'impianto anche in termini di ricettività, visibilità e ricaduta sul territorio: **punti max 10.**
- ✓ offerta economica **max 40 punti** sulla percentuale di aumento sull'onere concessorio posto a base di gara (Euro 7.500,00). Sarà attribuito il punteggio massimo all'offerta con la percentuale di aumento maggiore e gli altri punteggi saranno attribuiti in modo proporzionale attraverso la formula:

$$\text{punteggio offerta "n"} = \text{punteggio massimo} \times \text{aumento offerta "n"} / \text{aumento massimo}$$

L'assegnazione sarà effettuata a favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio. In caso di parità sarà preferito il concorrente che risulti essere una Associazione sportiva.

L'Amministrazione si riserva il diritto di procedere, a suo insindacabile giudizio, all'aggiudicazione anche in caso di presentazione di unica offerta, purché valida.

Saranno considerati non idonee le offerte che, per la parte tecnica, non avranno ottenuto un punteggio di almeno 25 punti.

Tutti gli elementi forniti dal Concorrente in sede di gara per la parte relativa all'attribuzione del punteggio (offerta tecnica e offerta economica) costituiscono formale impegno e saranno interamente recepiti nell'atto di concessione.

Art. 7 - Attività collaterali.

Al Concessionario è concessa la possibilità:

- di installare nelle aree/locali dell'impianto sportivo, striscioni e/o pannelli pubblicitari. Tali installazioni saranno soggetti alla tassa di pubblicità a carico del Concessionario.
- Proporre ulteriori attività, rispetto al progetto organizzativo presentato in sede di gara, volte alla promozione a fini sportivi e/o ricreativi degli spazi, purché compatibili con la struttura nel suo complesso e con le attività principali;
- Attivare un punto ristoro, all'interno degli spazi definiti quali "club-house" fermo l'ottenimento delle apposite autorizzazioni amministrative e sanitarie.

Per la realizzazione di quanto sopra indicato ogni onere strutturale ed amministrativo ed ogni provento sono a carico e favore del Concessionario il quale dovrà ottenere preventivamente le autorizzazioni necessarie in conformità alle vigenti normative di settore.

Art. 8 - Oneri a carico del Concessionario.

Il Concessionario dovrà assicurare, mediante l'adozione di ogni cautela e misura necessaria, che l'impianto e le strutture siano tenuti in perfetto stato di decoro, igienicità e in sicurezza.

La gestione e l'uso della struttura sportiva comporterà pertanto l'assunzione, a carico del Concessionario, degli oneri derivanti da:

- Sorveglianza e custodia dell'impianto;
- Vigilanza dell'impianto negli orari di utilizzo dello stesso;
- Pulizia dei locali e delle aree con garanzia di decoro e igiene;
- Fornitura di energia, acqua, spese per il riscaldamento dei locali compresa conduzione e manutenzione ordinaria dell'impianto termico, spese telefoniche; le utenze dovranno essere volturate e intestate al Concessionario;
- Pulizia, cura e manutenzione delle pavimentazioni dei campi da gioco, di qualsivoglia tipologia;
- Sfalciatura dell'erba, delle siepi e pulizia in tutte le aree verdi comprese all'interno del perimetro dell'impianto;
- Rimozione delle erbe infestanti lungo gli accessi e i passaggi all'interno della struttura;
- Mantenimento delle condizioni di decoro di tutte le strutture, compresi magazzini e locali deposito;
- Mantenimento delle destinazioni d'uso degli spazi e dei locali come da progetto organizzativo presentato, salvo interventi preventivamente concordati con l'Assessorato allo sport ed autorizzati in forma scritta dal Comune;
- Spese per materiale di consumo e di cancelleria;
- Spese derivanti dalla manutenzione ordinaria dell'impianto;
- Spese derivanti dalla manutenzione straordinaria di attrezzature ed impianti e/o investimenti effettuati dal Concessionario nel corso della durata contrattuale ed indicati nel progetto organizzativo presentato in sede di gara;
- Spese per il mantenimento in regolare efficienza dei mezzi, attrezzature e arredi di proprietà dell'Amministrazione concedente;
- Fornitura di tutto il materiale occorrente all'esecuzione delle attività prescritte;
- Spese per garanzie assicurative;
- Spese relative alla raccolta rifiuti ed eventuale tassa di pubblicità;
- Spese per il personale impiegato nella gestione compresi gli oneri previdenziali ed assicurativi obbligatori;
- Rispetto del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. e conseguenti adempimenti connessi;
- Compilazione e conservazione di un registro contenente le indicazioni di utilizzo giornaliero (orari/attività) e interventi di pulizia e manutenzioni eseguite;
- Presentazione al Comune proprietario di progetto annuale delle attività e relative tariffe e di rendiconto annuale sulle attività svolte;
- Garanzia di accesso al personale comunale o a imprese incaricate dal Comune dell'esecuzione di attività di controllo e di manutenzione straordinaria;
- Ogni attività ed onere necessario per l'efficienza dell'impianto sportivo.

Art. 9 - Oneri a carico del Comune.

Saranno a carico del Comune proprietario:

- gli adempimenti e le spese di manutenzione straordinaria alla struttura;
- l'approvazione annuale del programma delle attività, delle tariffe e del rendiconto economico;
- il controllo della corretta gestione della struttura sportiva.

A tale proposito l'Amministrazione comunale potrà, in qualunque momento, accedere alla struttura per accertare, attraverso proprie maestranze o funzionari preposti anche di altri Enti, lo stato dei locali e delle aree.

Art. 10 - Obblighi del Concessionario.

Oltre agli oneri indicati al precedente art. 8 il Concessionario dovrà:

- entro il primo anno di concessione: tinteggiare internamente tutti i locali (spogliatoi, servizi igienici, depositi/ripostigli etc); pulire tutti i corpi illuminanti presenti (smontaggio e lavaggio plafoniere);
- entro il primo anno di concessione: rifare il tappeto di almeno un campo da calcetto con erba sintetica avente altezza almeno di 40 mm. e 12.000 punti/mq;
- garantire l'apertura al pubblico, con presenza di personale, con ampiezza minima di ore 6/giorno;
- nel corso della stagione invernale, garantire il montaggio e il mantenimento in elevazione delle due coperture pressostatiche al fine di garantire la corretta erogazione ed il comfort del servizio;
- attuare, nei tempi previsti, il progetto tecnico organizzativo proposto in sede di gara;
- periodicamente, e comunque prima di iniziare il servizio:
 - o verificare il regolare funzionamento di tutte le serrature sostituendo quelle eventualmente difettose o prive di chiavi;
 - o verificare tutte le rubinetterie e sostituire quelle che presentano anomali funzionamenti;
 - o verificare gli asciugacapelli e sostituire quelli non regolarmente funzionanti;
 - o integrare la dotazione dei servizi igienici con scopini, portacarta, portasapone e portasalviette;
 - o pulire pozzetti, griglie e quanto occorrente al regolare scolo dell'acqua;
 - o riparare le reti metalliche (recinzioni a delimitazioni di spazi interni al perimetro dell'impianto).

Art. 11 - Utilizzo impianto e tariffe.

Il Concessionario dovrà utilizzare e/o far utilizzare l'impianto in modo corretto, nel rispetto delle norme di sicurezza, igiene e di tutte le disposizioni in materia applicabili e compatibili con la natura dell'impianto. Prima dell'inizio delle attività il Concessionario dovrà comunicare il nominativo del Responsabile dell'impianto a cui il Comune si rivolgerà per tutte le comunicazioni relative alla concessione.

Il Concessionario dovrà trasmettere annualmente al Comune (Assessorato allo sport) entro il 30 luglio il calendario delle attività sportive indicate nel progetto organizzativo e quelle integrative, con le relative tariffe per la competente approvazione.

Le tariffe per l'uso dell'impianto, presentate in sede di gara, saranno annualmente sottoposte a revisione in contraddittorio tra il Concessionario e il Comune proprietario entro il 30 aprile, fatta eccezione per il primo anno nel quale saranno applicate quelle proposte in sede di gara.

Con la sottoscrizione della convenzione si riconosce, come responsabile dell'impianto sportivo, il Concessionario, nella persona del suo Legale rappresentante e si intende pertanto esonerato il Comune da ogni responsabilità civile e penale. A decorrere dalla consegna dei locali e delle strutture, ogni responsabilità inerente e conseguente all'uso dell'impianto e dei relativi accessi e pertinenze, graverà sul Concessionario che ne risponderà pienamente e totalmente senza eccezioni o riserve. Il Concessionario risponderà per ogni difetto dei mezzi e delle attrezzature impiegate, anche se di proprietà dell'Amministrazione concedente nonché di tutti i danni a persone o cose che dagli stessi possano derivare.

In riferimento a quanto sopra il Concessionario è obbligato a prestare idonea garanzia assicurativa come indicato nel successivo art. 12.

Art. 12 - Coperture assicurative.

Il Concessionario è responsabile dell'esatto adempimento del contratto e dell'esecuzione del servizio. Risponderà conseguentemente nei confronti dell'Amministrazione concedente e di terzi di ogni inadempienza contrattuale.

Nel periodo di validità della concessione, il Concessionario è inoltre responsabile di tutti i danni derivanti al Comune e a terzi anche in conseguenza all'operato di ogni suo dipendente, associato o volontario; dovrà pertanto adottare tutti i provvedimenti e le cautele necessarie con obbligo di controllo.

E' comunque obbligo del Concessionario mantenere il Comune sollevato e indenne da azioni legali e richieste risarcitorie per danni avanzate da terzi danneggiati.

Sul Concessionario grava l'obbligo di stipulare polizza a copertura della Responsabilità civile per tutti i danni cagionati a terzi (RCT) e polizza RCO per responsabilità civile verso i prestatori di lavoro per l'intera durata della concessione presso primaria Compagnia di assicurazione. La polizza dovrà prevedere un massimale non inferiore a € 2.000.000,00 per sinistro.

Il Concessionario dovrà stipulare altresì a proprio carico una polizza sull'immobile a copertura dei rischi connessi a furto, incendio ed eventi atmosferici.

Il Concessionario dovrà rispondere direttamente dei danni non coperti dalle eventuali franchigie indicate nelle polizze. Copia delle polizze dovrà essere depositata presso il Comune proprietario almeno cinque giorni prima della formalizzazione della convenzione, ovvero dell'avvio del servizio qualora anticipato.

Art. 13 - Rendiconto.

Entro il 30 settembre di ogni anno il Concessionario dovrà presentare al Comune un dettagliato rendiconto della gestione relativa alla stagione finanziaria precedente. Il rendiconto, debitamente firmato, dovrà contenere tutte le attività sportive svolte e riportare gli oneri sostenuti e gli introiti incassati.

Art. 14 – Cessione della concessione.

E' fatto espresso divieto al Concessionario trasferire in capo a terzi in tutto o in parte i diritti contemplati nella presente convenzione.

Art. 15 – Decadenza e risoluzione della concessione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di risolvere la presente concessione in danno al Concessionario a seguito di:

- affidamento, in tutto o in parte, della gestione a Soggetti terzi;
- grave violazione degli obblighi contenuti nella presente concessione;

- mancato rispetto delle disposizioni di cui agli artt.8- 10 – 11 e 12;
- reiterate violazioni, anche lievi, agli obblighi previsti nella concessione;
- violazioni di leggi o regolamenti specie in materia di sicurezza.

Il Concessionario decadrà dalla concessione in caso di cessione della stessa ad altro Operatore, in caso di scioglimento dell'Associazione/Società/Ente, cessazione dell'attività o sostanziali modifiche nella propria struttura tali da far venir meno i presupposti essenziali in base ai quali la convenzione è stata stipulata.

Per motivi di pubblico interesse, il Comune si riserva la facoltà di recedere dalla concessione in qualunque tempo; in tal caso saranno riconosciute al Concessionario la spese sostenute per la corretta manutenzione eseguita.

Art. 16 – Cauzione.

A garanzia dell'esatta esecuzione della concessione, il Concessionario è obbligato a costituire, prima della sottoscrizione della stessa, cauzione definitiva nei modi previsti dall'art.103 del D.Lgs. n.50/2016.

La cauzione, ammontante al 10% dell'importo contrattuale, avrà durata pari a quella della concessione e dovrà contenere la clausola di pagamento entro quindici giorni a semplice richiesta dell'Ente con esclusione del beneficio della preventiva escussione e potrà essere svincolata solo a seguito di espressa dichiarazione del Comune. Il procedimento di escussione è attivabile previa contestazione scritta dell'addebito e conseguente costituzione in mora del Concessionario.

Art. 17 – Verifiche- esecuzione in danno.

Incaricato delle verifiche circa l'attuazione della concessione è il personale dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio per le strutture in staff con l'Area Istruzione (Ufficio Sport) per la parte amministrativa; personale che dovrà poter accedere in qualunque momento agli impianti.

Il Comune potrà prescrivere l'attuazione di quegli interventi a carico del Concessionario e da questi non eseguiti, fissando una scadenza perentoria entro la quale portare a termine gli interventi. In caso di inadempienza il Comune provvederà con propri mezzi o attraverso imprese appositamente incaricate, addebitando al Concessionario le spese relative.

Art. 18 – Penali.

Qualora si rilevino inadempienze agli obblighi previsti in concessione, si applicheranno, previa contestazione scritta dell'inosservanza, le seguenti penali:

- chiusura ingiustificata dell'impianto: €/giorno 200,00;
- per opere di pulizia o di manutenzione non effettuate: da € 100,00 a € 500,00 secondo la gravità dell'inadempimento;
- per mancata applicazione di agevolazioni di accesso o tariffarie indicate nel progetto organizzativo: € 200,00/cad;
- per danni alle strutture Euro 200,00/cad. oltre alle spese per il ripristino del danno stesso;
- mancata attuazione, nei termini previsti dal progetto/programma di investimento, delle opere indicate, ovvero degli obblighi posti a carico del Concessionario: Euro 500/cad, fatta salva la possibilità di risoluzione del contratto, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale,

qualora gli stessi non vengano attuati neanche a seguito di espressa diffida nella quale venga inserito il termine ultimo per l'esecuzione degli stessi;

- mancata attuazione, nei termini previsti dal progetto di gestione, delle attività indicate, ovvero degli obblighi posti a carico del Concessionario: Euro 300/cad, fatta salva la possibilità di risoluzione del contratto, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, qualora gli stessi non vengano attuati neanche a seguito di espressa diffida nella quale venga inserito il termine ultimo per l'esecuzione degli stessi.

Avverso la contestazione dell'inadempimento, il Concessionario potrà presentare le proprie controdeduzione entro dieci giorni. In caso di mancata presentazione o di mancato accoglimento delle stesse, il Comune procederà all'applicazione delle penali di cui sopra fatta salva la richiesta di risarcimento dei maggiori danni arrecati.

Art. 19- Controversie.

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra il Comune ed il Concessionario la competenza sarà demandata al Tribunale competente territorialmente.

Art. 20 – Modifiche alla convenzione.

Ogni modifica al contenuto della convenzione sarà valida ed efficace solo se approvata formalmente da entrambe le Parti. Conseguentemente la disapplicazione, anche reiterata, di una o più delle pattuizioni o delle clausole contenute nella convenzione non potrà intendersi quale abrogazione espressa.