



COMUNE di MENFI

Provincia Regionale di Agrigento

SETTORE AFFARI GENERALI - SERVIZI SOCIALI E SCOLASTICI

Capitolato d'oneri per l'affidamento in concessione della gestione dell'impianto sportivo polifunzionale "Grande campo di gioco – Campi di tennis"

PRESTAZIONI OGGETTO DELLA CONCESSIONE

ART. 1 – OGGETTO

Concessione d'uso di impianto sportivo polifunzionale.

L'impianto sportivo comprende:

- n.2 strutture coperte in c.a., della superficie complessiva di mq. 350 circa, destinate a spogliatoio, servizi ed uffici;
- n.2 campi di calcetto, della superficie complessiva di mq. 2.300,00 circa;
- area ex campo di gioco (privo di manutenzione), della superficie complessiva di mq. 4.300,00 circa;
- n.2 campi di tennis della superficie complessiva di mq. 1.750,00 circa.;
- aree libere di pertinenza dei campi di gioco e delle strutture coperte, della superficie complessiva di mq. 3.500,00 circa.

Il tutto trova contesto in area recintata, ubicata nella zona nord-ovest del centro abitato, tra la via Vulcano e la via del Serpente, come evidenziato nell'allegata planimetria.

Gli impianti vengono consegnati al Concessionario così come nello stato di fatto ed accettati dallo stesso senza alcuna riserva.

ART. 2 – SCOPO

La gestione comporta l'uso, la manutenzione e la custodia della struttura e delle zone a verde circostanti, ivi compresi gli impianti di pertinenza, secondo le modalità stabilite nel presente capitolato, nonché la programmazione e il coordinamento dell'attività sportiva, compresa la promozione della struttura e la pubblicizzazione delle attività.

La gestione dell'impianto non potrà essere effettuata per altro scopo per cui la concessione è disposta, salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune.

ART. 3 - USO DEGLI IMPIANTI

Il Concessionario dovrà utilizzare e fare utilizzare l'impianto in modo corretto, impegnandosi a mantenerlo in perfetto stato di efficienza, conservazione, così da poterlo riconsegnare al concedente, al termine della concessione, in perfetto stato di funzionalità.

L'utilizzo dell'impianto è finalizzato alla svolgimento di quanto di seguito specificato:

- promozione e pratica di attività motoria generica e sport per tutti;

- attività agonistica e non agonistica, realizzata anche attraverso corsi di avviamento per i più piccoli, partecipazione a campionati, tornei, gare e manifestazioni sportive, per squadre proprie e per quelle delle associazioni del territorio;
- attività formativa per le scuole e le altre strutture educative del territorio;
- attività ricreative varie, spettacoli pubblici, ecc, finalizzate alla fruizione dell'impianto sportivo anche come centro di aggregazione per la popolazione del Comune per le quali dovrà essere richiesto nulla-osta all'Amministrazione.

Il Gestore dovrà rendersi disponibile a far utilizzare l'impianto anche a soggetti terzi (Società sportive del territorio comunale) radicati sul territorio, nel bacino d'utenza dell'impianto, iscritti a campionati e che svolgono un'attività tra quelle sopra elencate.

Nella struttura in oggetto possono essere svolte solo attività sportive compatibili con il tipo di pavimento realizzato.

Il Concessionario deve provvedere alla custodia e alla vigilanza di tutto il complesso sportivo compresi gli impianti e le attrezzature, nonché assicurare l'apertura e chiusura dello stesso mediante proprio idoneo personale.

L'agibilità della struttura è carico dell'aggiudicatario, comprese le relative certificazioni.

ART. 4 - DURATA, CANONE DELLA CONCESSIONE, TARIFFE

La durata della concessione è fissata in anni sette a far data dalla sottoscrizione della convenzione.

La concessione potrà essere rinnovata per ulteriori anni due, qualora il Comune volesse mantenere una gestione convenzionata dell'impianto in parola.

La concessione comporta il pagamento da parte del Concessionario del corrispettivo annuo offerto in sede di gara, da versarsi in due rate semestrali anticipate. La prima rata dovrà essere versata al comune di Menfi all'aggiudicazione definitiva, in ogni caso il pagamento della somma costituirà condizione per la concessione della gestione dell'impianto. Il mancato pagamento comporterà automaticamente la revoca dell'affidamento.

Tutti i ricavi derivanti dall'utilizzo e dalla gestione dell'impianto sportivo spettano al concessionario, ivi compresi quelli derivanti da spettacoli pubblici, dall'uso degli spazi pubblicitari interni.

Le tariffe relative all'utilizzo dell'impianto saranno concordate e approvate dall'Amministrazione Comunale e dovranno essere esposte a cura del concessionario in luogo aperto presso l'impianto.

Dovranno essere previste tariffe agevolate per favorire iniziative o fasce di utenza meritevoli di particolare attenzione sociale (ragazzi, anziani, portatori di handicap, ecc)

ART. 5 - OBBLIGHI E DIRITTI DELLE PARTI

Il CONCESSIONARIO dovrà:

- a) osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia applicabili e compatibili con la natura degli impianti in oggetto;
- b) sistemare i campi di gioco per una migliore conduzione e fruibilità della struttura, nel rispetto del progetto presentato in sede di gara;
- c) garantire l'uso pluralistico degli impianti, nell'arco temporale di almeno dieci mesi l'anno, con possibile sospensione nei mesi di luglio/agosto. E' consentita la chiusura nei giorni festivi.
- d) applicare tariffe previamente concordate ed approvate dall'Amministrazione comunale per l'uso degli impianti;

Le tariffe approvate potranno essere aggiornate annualmente dal gestore nella misura massima del tasso di inflazione rilevato dall'ISTAT.

- e) assicurare, nel periodo scolastico ottobre/maggio, attività gratuita ludico-motoria per tutti gli alunni delle scuole primarie e secondarie di primo grado statali di Menfi, con turni monosettimanali di almeno un'ora, in orario pomeridiano;
- f) consentire gratuitamente, nel numero massimo di 5 giornate l'anno, l'uso degli impianti per manifestazioni sportive e ricreative organizzate o sponsorizzate dall'Amministrazione Comunale;
- g) consentire altresì l'accesso incondizionato e l'utilizzo della struttura in caso di calamità naturali ed emergenze in conformità a quanto stabilito dal piano comunale di protezione civile;

h) comunicare al Comune ogni sospensione dell'attività o chiusura del complesso sportivo o di alcune sue parti;

i) garantire la manutenzione ordinaria dell'intero impianto;

Sono altresì a carico del Concessionario:

I) le spese necessarie per il personale addetto alla pulizia, funzionamento e custodia dell'impianto, sollevando il Comune da ogni responsabilità relativa ai rapporti fra il concessionario medesimo e i propri collaboratori, con specifica deroga a quanto previsto dall'art. 1676 del codice civile;

II) le spese per i consumi di energia elettrica, combustibili, acqua, telefono, materiale vario e quant'altro necessari alla normale attività degli impianti, con carico di provvedere alla voltura dei contratti in essere o la stipula dei nuovi;

III) le spese di manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti.

Si intende per manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti:

a) riparazione di rivestimenti e pavimenti interni;

b) riparazione e sostituzione di parti accessorie, di infissi e serramenti interni;

c) riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie;

d) riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni, in conseguenza dell'uso;

e) cambio lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione;

f) verniciatura periodica dei pali in ferro, dei cancelli della recinzione, di tutte le opere in ferro presenti ;

h) riparazione e mantenimento della pavimentazione dei campi di gioco e degli spazi sia interni che esterni ad esso;

Spetta all'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, a mezzo dei suoi organi:

1. Effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria, purchè non imputabili a cattivo uso della struttura o danneggiamenti da parti di terzi.

ART. 6 - SUBCONCESSIONE E MODIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI

Il Concessionario non potrà sub concedere in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto della concessione.

Non potranno altresì essere apportate modifiche allo stato dell'impianto oggetto della presente concessione, senza esplicito consenso scritto dell'Amministrazione comunale.

Gli impianti saranno consegnati così come nello stato di fatto ed accettati senza riserva da parte del Concessionario.

Il concessionario potrà eseguire a sua cura e spese ogni intervento di adeguamento, ristrutturazione, miglioria o adattamento che riterrà utile alle proprie esigenze previo consenso scritto del Comune di Menfi.

Gli eventuali lavori dovranno essere progettati e diretti da un tecnico abilitato e realizzati secondo la normativa vigente, in deroga agli artt. 1592 e 1593 del C.C. E' escluso qualsiasi compenso al gestore per i miglioramenti ed addizioni apportate al bene concesso; l'affidatario può realizzare ulteriori opere e manutenzioni straordinarie migliorative, ogni intervento rimarrà di proprietà del Comune.

Il concessionario, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, può, a proprie spese, aumentare la dotazione delle attrezzature sportive mobili che risulti utile alla migliore funzionalità degli impianti, senza nulla pretendere a titolo di rimborso delle spese sostenute. Le attrezzature predette rimarranno di proprietà del gestore.

ART. 7 – VIGILANZA E CONTROLLI

Il Comune si riserva, a mezzo dei propri uffici, il potere di effettuare i più ampi controlli sull'attività svolta dal Concessionario e sullo stato di conservazione degli impianti sportivi.

I controlli riguarderanno la corretta e regolare esecuzione degli interventi ed il rispetto dei modi e tempi di realizzazione.

Eventuali inadempienze od irregolarità verranno immediatamente contestate al Responsabile incaricato dall'aggiudicataria.

ART. 9 - DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO

Il soggetto aggiudicatario sarà tenuto a costituire nelle forme di legge, immediatamente dopo la comunicazione di aggiudicazione provvisoria, la cauzione definitiva pari al 10% del canone complessivo di aggiudicazione a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempienza delle obbligazioni stesse, salva comunque la risarcibilità del maggior danno.

Il versamento del deposito cauzionale verrà precisato nella lettera di comunicazione dell'aggiudicazione.

Il deposito cauzionale definitivo, dovrà avere validità temporale almeno pari alla durata del contratto e dovrà comunque avere efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria, con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia, sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto.

ART. 10 – RESPONSABILITA'

Il concessionario è responsabile dell'esatto adempimento del contratto e della perfetta esecuzione della prestazione.

Di conseguenza, risponderà nei confronti dei terzi e dell'Amministrazione per l'inadempimento alle obbligazioni contrattuali.

Durante l'esecuzione del contratto, il concessionario è responsabile per danni derivanti a terzi anche dall'operato dei suoi dipendenti e, pertanto, dovrà adottare tutti i provvedimenti e le cautele necessarie, con l'obbligo del controllo, al fine di garantire condizioni di sicurezza e prevenzione infortuni, in tutte le operazioni connesse con la concessione- contratto.

E' fatto obbligo al concessionario di mantenere l'Amministrazione Comunale sollevata ed indenne contro azioni legali e richieste risarcitorie per danni, avanzate da terzi danneggiati derivanti dall'uso e dalla gestione dell'impianto sportivo nonché dallo svolgimento delle attività ad esso inerenti.

Il concessionario sarà comunque tenuto a risarcire l'Amministrazione del danno causato da ogni inadempimento alle obbligazioni derivanti dall'esecuzione del contratto ogni qualvolta venga accertato che tale danno si sia verificato in violazione alle direttive impartite dall'Amministrazione.

ART. 11 - PERSONALE

E' a carico del Concessionario la responsabilità derivante dai rapporti con il personale dipendente, addetto o incaricato della gestione dell'impianto sportivo nonché di ogni altra attività connessa. I rapporti con il personale dovranno essere regolati dalle leggi e dai regolamenti in vigore, ivi compresi quelli disciplinanti il diritto al lavoro dei disabili, l'esercizio delle attività professionali nonché dalle disposizioni in materia di sicurezza e protezione dei lavoratori.

E' altresì a carico del Concessionario ogni onere retributivo, assicurativo e previdenziale riguardante il personale adibito e la stipula di specifiche polizze assicurative a favore di tutto il personale operante nell'impianto sportivo.

Doveri del personale

Il personale preposto è tenuto ad un comportamento improntato alla massima educazione e correttezza e ad agire in ogni occasione con la diligenza professionale del caso. Il concessionario dovrà richiamare l'attenzione sull'obbligo di tutti i dipendenti di osservare il più scrupoloso segreto su tutto quanto dovesse venire a loro conoscenza in occasione dell'attività operativa, pena l'applicazione delle sanzioni penali previste in caso di violazione.

Inoltre, il concessionario dovrà istruire il proprio personale affinché si attenga alle seguenti disposizioni:

> provveda alla riconsegna di cose, indipendentemente dal valore e dallo stato, che dovesse rinvenire nel corso dell'espletamento della prestazione;

> comunichi immediatamente al personale di custodia qualunque evento accidentale (es. danni non intenzionali, ecc.) che dovesse accadere nell'espletamento della prestazione.

Sicurezza

Il concessionario è tenuto a curare che il personale addetto sia assicurato contro gli infortuni e si obbliga a far osservare scrupolosamente le norme antinfortunistiche in modo che sia dotato di tutto quanto necessario per la prevenzione degli infortuni, in conformità alle vigenti norme di legge che regolano la materia.

ART.12 – SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO

Il concessionario dovrà attenersi alle disposizioni di cui D.Lgs. n.81/2008 (Testo unico per la sicurezza) con particolare riferimento al capo III del titolo I, nonché ai titoli II, III, V, VI, VIII, e IX. Oltre ai controlli resi obbligatori dalla normativa, l'Amministrazione potrà in qualsiasi momento procedere alle ispezioni che più riterrà opportune.

Il concessionario provvederà a volturare il certificato prevenzioni incendi o ad acquisirlo in caso di mancato rilascio.

ART.13 – RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO ED ASSICURAZIONI

Il concessionario è l'unico ed il solo responsabile della gestione e del funzionamento dell'impianto compresi gli eventuali danni di qualunque natura e per qualsiasi motivo arrecati a persone e/o opere materiali che risultassero causati dal personale dipendente o dai fruitori dell'impianto, e dalla non corretta esecuzione delle necessarie manutenzioni.

Il concessionario, prima della sottoscrizione della convenzione, con effetti dalla data di decorrenza di quest'ultima e con oneri a proprio carico, si obbliga di stipulare con primaria compagnia assicurativa le seguenti polizze:

- Apposita copertura assicurativa contro i rischi RCT per danni contro terzi, comprese le persone che utilizzano l'impianto, a favore di tutte le persone impiegate nella gestione, anche volontari, alla condizione che gli utenti siano considerati terzi tra loro, per un massimale di almeno Euro 1.500.000,00 unico;

- Polizza infortuni, analogamente per tutti gli utenti di cui sopra, con i seguenti massimali e requisiti:

a) invalidità permanente, minimo Euro 50.000,00;

b) morte, minimo Euro 50.000,00;

c) spese di cura infortunio, minimo Euro 1.500,00.

Deve essere prevista la condizione che gli utenti siano considerati terzi tra loro.

ART. 14 - LIQUIDAZIONE O CESSAZIONE DELL'ATTIVITA'

Il concessionario si obbliga per sé, per i suoi aventi causa. In caso di liquidazione o di cessazione di attività e in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione vigente, l'Amministrazione provvederà senz'altro alla revoca della concessione.

ART. 15 - PENALITA'

Nel caso di inadempimento agli obblighi contrattualmente assunti l'Amministrazione applicherà le seguenti penali:

a) per inosservanza agli obblighi connessi alla manutenzione ordinaria verrà applicata una penale di € 500,00 (euro cinquecento/00);

b) per grave carenza dell'igiene, in particolare nei servizi igienici, spogliatoi e docce, accertata in sede di sopralluogo da parte dell'Amministrazione comunale, verrà applicata una penale di € 500,00 (euro cinquecento/00);

c) per chiusura ingiustificata o/e non autorizzata degli impianti sportivi o di loro parti rilevanti, verrà applicata una penale giornaliera di € 50,00 (euro cinquanta/00). Gli importi dovuti a titolo di penale dovranno essere pagati entro 60 (sessanta) giorni dalla intimazione di pagamento.

Una volta decorso tale termine, le somme dovute a titolo di penale, oltre alle eventuali spese per l'esecuzione d'ufficio, verranno escusse direttamente dal Comune sul fidejussore. Nel termine di trenta giorni successivi, la fidejussione deve essere reintegrata dal Concessionario pena decadenza della convenzione.

L'applicazione delle penalità dovrà essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempimento, verso cui il concessionario avrà la facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre 20 giorni dalla notifica della contestazione inviata dall'Amministrazione Comunale.

In caso di assenza o di mancato accoglimento delle controdeduzioni l'Amministrazione procederà all'applicazione delle sopra citate penali mediante escussione del deposito cauzionale definitivo che dovrà essere reintegrato.

ART. 16 – DECADENZA – RISOLUZIONE – RECESSO - REVOCA

Oltre che per scadenza naturale, la convenzione può cessare per decadenza o revoca della concessione, per risoluzione o per recesso.

Decadenza

La decadenza dalla concessione verrà pronunciata, previa contestazione scritta, nei seguenti casi:

- a) cessione della concessione o della convenzione;
- b) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza il preventivo assenso del Comune;
- c) scioglimento del concessionario o sua accertata procedura concorsuale in atto;
- d) chiusura ingiustificata o/e non autorizzata degli impianti sportivi o di loro parti rilevanti per più di trenta giorni consecutivi nel corso di un esercizio;
- e) inosservanza da parte del concessionario di norme di leggi, regolamenti, provvedimenti comunali o per motivi di ordine pubblico;

Risoluzione

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere ai sensi degli artt. 1453 e 1454 Cod. Civ., in caso di mancato adempimento agli obblighi indicati nell'art. 4 – parte II- clausole contrattuali del presente disciplinare.

Si procederà alla risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. nei seguenti casi:

- a) in caso di superamento, mediante applicazione di penali, della soglia del 50% dell'importo contrattuale;
- b) mancato pagamento del canone;
- c) mancato reintegro entro trenta giorni della cauzione nei casi di incameramento parziale o totale della spesa;
- d) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione, come attestato nei verbali di sopralluogo, o nella messa a norma;

Recesso

a) Il concessionario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata della convenzione, salvo causa di forza maggiore o altra causa a lui non imputabile. In tale ipotesi dovrà essere preventivamente data comunicazione al Comune.

b) Le strutture di cui all'art. 1 fanno parte del patrimonio comunale, pertanto, per esigenze indifferibili o per motivi di pubblico interesse, potranno essere oggetto di recesso dal contratto da parte dell'Amministrazione, ai sensi dell'art. 1671 del Cod. Civ., in qualunque tempo. Tale facoltà verrà esercitata per iscritto, mediante invio di apposita comunicazione a mezzo di raccomandata R.R. che dovrà pervenire almeno 30 (trenta) giorni prima della data del recesso.

In tal caso l'Amministrazione si obbliga a pagare al concessionario un'indennità corrispondente a quanto segue:

> un decimo del valore stimato degli investimenti realizzati moltiplicato per gli anni residui di concessione.

Il venir meno, in corso del rapporto, di uno dei requisiti di qualificazione del concorrente determinerà, da parte del Comune, l'esercizio del diritto di recesso dal rapporto contrattuale; in quest'ultimo caso, nulla sarà dovuto al concessionario a titolo di indennizzo.

Resta salvo il diritto dell'Amministrazione di richiedere il risarcimento dei danni subiti.

Revoca

> la concessione può essere revocata per motivi di pubblico interesse;

> qualora si verificassero gravi inadempimenti in pendenza della stipulazione del contratto, l'Amministrazione procederà alla revoca dell'aggiudicazione per motivi di pubblico interesse.

ART. 17 – RIFUSIONE DANNI E SPESE

Per ottenere il rimborso delle spese sostenute e la rifusione di danni di qualsiasi natura (anche con riferimento ai danni derivanti da risoluzione anticipata), il Comune potrà rivalersi, mediante escussione del deposito cauzionale definitivo.

Il concessionario è obbligato a reintegrare il deposito cauzionale di cui l'Amministrazione si è avvalsa, a semplice richiesta scritta della stessa, entro 5 giorni dalla data di notificazione della richiesta stessa.

ART. 18 - FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza del presente Capitolato e del conseguente Contratto è competente il Foro di Sciacca.

ART. 19 – RINVIO A NORME DI DIRITTO VIGENTI

Per quanto non è contemplato nel presente disciplinare, si fa rinvio alle Leggi e Regolamenti in vigore disciplinanti le concessioni.

Il rapporto fra il Comune e il concessionario si configura come atto di concessione amministrativa e pertanto, il rapporto stesso non è soggetto alle norme di legge sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

ART. 20 – RENDICONTAZIONE

Al fine di consentire il controllo del Comune sulla gestione degli impianti, il concessionario deve presentare, entro il 31 agosto di ogni anno:

- una relazione sulla situazione degli impianti, comprendente la proposta degli interventi di ordinaria manutenzione che il concessionario deve attuare, nonché una relazione sulla ordinaria manutenzione effettuata nell'anno precedente;
- una relazione sulla gestione dell'impianto e sull'attività sportiva svolta nell'anno precedente con la relativa rendicontazione ed il programma dell'attività da effettuare l'anno successivo. Detto programma di attività potrà essere modificato dal Comune nel caso in cui venga riscontrata una inadeguatezza del medesimo ai criteri di utilizzo degli impianti.

ART. 21 - SPESE, IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti al contratto, sono a carico del concessionario.

Il Responsabile del Procedimento
(Maria Ardizzone)

IL CAPO SETTORE
(Gaspare Palminteri)