

COMUNE DI CETONA

Provincia di Siena

Capitolato d'oneri per l'affidamento in gestione della Palestra Polivalente comunale

Art. 1 - OGGETTO

Oggetto del presente capitolato è la concessione in gestione della Palestra Polivalente Comunale.

Art. 2 – FINALITÀ

Lo scopo della concessione consiste nella gestione dell'impianto per le finalità sportive e motorie compatibili con le strutture. La gestione dell'impianto non potrà essere effettuata per uno scopo diverso da quello per cui la concessione è disposta, salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune per manifestazioni la cui compatibilità sia preventivamente accertata in contraddittorio con il Concessionario. Il Concessionario dovrà in particolare garantire prioritariamente l'utilizzazione dell'impianto da parte delle società sportive, delle organizzazioni culturali e ricreative-sociali con sede nel comune di Cetona che ne facciano richiesta per gli usi consentiti. L'utilizzo da parte delle scuole o per iniziative promosse, sostenute o patrocinate dal Comune di Cetona è regolamentato nel successivo Art. 6.

Art. 3 - DESCRIZIONE

La Palestra polivalente comunale, con annessa "palestrina", è ubicata in Cetona capoluogo, Via delle Scuole 5.

L'impianto è composto da:

- palestra polivalente (campo da gioco e tribune.)
- nn. 4 spogliatoi
- nn. 6 locali servizi igienici
- nn. 2 locali docce
- nn. 3 locali adibiti a magazzino, ufficio, infermeria
- palestra - detta "palestrina" - situata al piano terra dell'edificio delle Scuole Secondarie di I Grado, con annessi servizi igienici e nn. 2 locali di sgombero.

L'impianto e le relative pertinenze sono evidenziati nella planimetria allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale. Riferimenti Catastali: Comune di Cetona, Foglio 10, Particella 413.

Allo stato attuale l'impianto può ospitare manifestazioni con capienza complessiva inferiore alle 200 persone (D.P.R. 311/2001).

Art. 4 - PROCEDURE DI CONSEGNA/RICONSEGNA

Con la firma della concessione dell'impianto il Concessionario assume la gestione dell'impianto in oggetto nello stato e nelle condizioni in cui si trova, sia dal punto di vista strutturale, sia delle certificazioni, licenze ed autorizzazioni in essere. Per la consegna sarà redatto congiuntamente dalle parti apposito verbale di consistenza. Allo stesso verbale sarà allegato un inventario di tutte le attrezzature e arredi nonché delle principali apparecchiature tecnologiche di cui resta responsabile il Concessionario e che utilizzerà unicamente con personale munito delle prescritte autorizzazioni e patenti. Il verbale di consistenza dell'impianto viene aggiornato nel caso in cui vengano effettuati lavori e/o modifiche. Alla riconsegna della struttura, che deve essere lasciata libera da attrezzature e cose in possesso del Concessionario, verrà redatto analogo verbale, con verifica dell'inventario delle attrezzature e dei beni mobili ed immobili. Qualora si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, attrezzature dovuti ad imperizia, incuria, mancata manutenzione, questi saranno stimati e addebitati al Concessionario. Il Concessionario è comunque tenuto, nel corso della gestione, all'immediato reintegro delle attrezzature e dei beni mobili che, per cause a lui riconducibili, divenissero inutilizzabili o che venissero rimossi dall'impianto, in modo tale da garantire il pieno e costante svolgimento dell'attività sportiva.

Art. 5 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione dell'impianto sportivo è stabilita in anni 5 (cinque) a decorrere dalla sottoscrizione della convenzione. Qualora, in sede di offerta, il concessionario proponga di eseguire significativi interventi di miglioria e/o di manutenzione straordinaria - completi di cronoprogramma e piano di ammortamento - oggetto di valutazione ai fini dell'attribuzione del punteggio per l'affidamento della presente concessione, la durata dell'affidamento potrà essere commisurata al valore dell'intervento per consentire un equo ammortamento della relativa spesa.

Non sono previste proroghe senza espresso provvedimento dell'Amministrazione Comunale.

Per i motivi di pubblica utilità, a sua discrezione, l'Amministrazione Comunale potrà revocare o sospendere temporaneamente la vigenza della convenzione.

Art. 6 - USO DELL'IMPIANTO DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione Comunale si riserva l'utilizzo della Palestra Polivalente a favore delle scuole locali, delle associazioni sociali e ricreative locali o per altre iniziative istituzionali, per complessive ore 700 (settecento) annuali. Il calendario con relativi orari verrà predisposto all'inizio dell'anno scolastico, per quanto concerne le necessità delle scuole locali, all'inizio dell'anno solare per le altre iniziative, ferma restando la possibilità di apportare eventuali variazioni concordate con il Concessionario.

Art. 7 - RAPPORTI

In relazione agli impegni assunti con la presente concessione, il Concessionario individua un soggetto referente, il cui nominativo viene comunicato al Comune di Cetona, competente in ordine alla realizzazione delle attività previste e agli impegni reciprocamente assunti.

Art. 8 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario dovrà utilizzare e fare utilizzare l'impianto in modo corretto usando la diligenza del buon padre di famiglia.

Il Concessionario dovrà osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'impianto medesimo.

Il Concessionario è tenuto a:

- a) prestare la propria collaborazione tecnico-organizzativa per iniziative atte a promuovere lo sport e le attività motorie che il Comune proporrà di attuare, in accordo fra le parti, nel corso dell'anno;
- b) garantire l'utilizzazione dell'impianto da parte delle scuole locali in orario mattutino;
- c) praticare alle associazioni sportive, culturali, ricreative e sociali di Cetona, legalmente costituite e/o riconosciute dalle rispettive federazioni nazionali, la tariffa oraria, I.V.A. compresa, di €. 22,00 (Euro ventidue/00) per l'uso della Palestra Polivalente, sempre che le attività vengano svolte entro le ore venti;
- d) praticare per la "palestrina" alle associazioni sportive, culturali, ricreative e sociali di Cetona, legalmente costituite, la tariffa oraria, I.V.A. compresa, di €. 14,00 (Euro quattordici/00);
- e) tenere conto delle tariffe praticate in strutture assimilabili del territorio circostante, nel determinare la misura, sia giornaliera che in abbonamento, delle tariffe relative all'uso della Palestra Polivalente e dello spazio riservato al fitness e al body building, da concordare preventivamente con l'ente proprietario;
- f) rimettere annualmente dettagliato rendiconto delle attività.

Sono altresì a carico del Concessionario:

- le spese necessarie per il personale addetto alla custodia, alla pulizia e al funzionamento degli impianti, sollevando Comune di Cetona da qualsiasi responsabilità relativa ai rapporti fra il Concessionario medesimo ed i propri collaboratori e dipendenti;
- le spese per i consumi di energia elettrica, acqua, telefono, fax, materiale vario e quanto altro necessari alla normale attività dell'impianto, nonché le spese per la gestione del calore - comprensive dei consumi di combustibile - per la parte eccedente la quota a carico del Comune, di cui all'Art. 11;
- la spesa di manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti che dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme CEI e di quelle antincendio.

S'intendono per manutenzione ordinaria, oltre a quanto previsto dall'art. 1609 del Codice Civile, tutti gli interventi di seguito evidenziati:

- a) riparazione e rifacimento di parti di intonaci interni, tinteggiature interne, riparazioni di rivestimenti e pavimenti interni;
- b) riparazione di infissi interni con eventuale sostituzione di parti accessorie e serramenti;
- c) riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie;
- d) riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature elettriche installate, degli impianti suoneria di allarme, nonché centralino quadro luminoso, impianto di amplificazione ecc;
- e) cambio lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi illuminazione;
- f) verifica periodica degli idranti e degli estintori;
- g) sostituzione delle segnaletica danneggiata ed integrazione di quella asportata (sia quella relativa alla sicurezza che quella direzionale);
- h) riparazione e mantenimento delle pavimentazioni dei campi di gioco e degli spazi interni;
- i) necessarie sostituzioni di tutte le parti mobili dei campi di gioco (reti, retine pallacanestro, organi sollevamento, tabelloni pallacanestro, ecc.).

Il Concessionario ha l'obbligo di dotare l'impianto di un defibrillatore conforme alle prescrizioni della L.R. Toscana n. 22/2013, come modificata dalla L.R. Toscana n.73/2014, di mantenere lo stesso in perfetta efficienza e di dotarsi di personale appositamente formato per il suo utilizzo.

Non rientrano nella manutenzione ordinaria gli interventi necessari a garantire la funzionalità degli impianti ovviando a loro difetti strutturali.

Il concessionario entro il 31 agosto di ciascun anno dovrà fare pervenire a tutte le società che promuovono le attività all'interno del territorio del Comune di Cetona richiesta di comunicazione (da ritornare da parte di questi ultimi allo stesso entro il 15 settembre) sulle necessità per la stagione successiva (specificando anche le fasce orarie).

Ogni Società potrà disporre dell'impianto fino ad un massimo di 8 (otto) ore settimanali, fermo restando la possibilità di utilizzare ulteriori spazi orari che dovessero rimanere liberi dopo la redazione del calendario.

Qualora più Società dovessero richiedere le medesime fasce orarie, le stesse verranno chiamate dal Concessionario che procederà alla ricerca di un accordo tra le parti. Nel caso che ciò sia impossibile si procederà alla estrazione a sorte.

In ogni caso il Concessionario assume a proprio carico tutte le spese di organizzazione per imposte, tasse, servizi di biglietteria, di ordine pubblico, sanitari e di vigilanza, e qualsiasi altra afferente alle manifestazioni sportive che si svolgono all'interno degli impianti.

Il Concessionario s'impegna altresì:

- a individuare e formare i soggetti addetti al piano di emergenza;
- ad esonerare il Comune da ogni responsabilità per danni a persone e cose, causate od occasionate dal godimento degli impianti, così come per danni ai giocatori e/o verso terzi, salvo che essi non derivino dal mancato adeguamento degli impianti alle normative vigenti in materia di sicurezza ad opera dell'Amministrazione Comunale, a cui tale adempimento fa obbligo.

Di ogni obbligo facente carico al Concessionario in base alla convenzione tutti coloro che agiscono in suo nome e per suo conto risponderanno solidalmente e personalmente verso l'Amministrazione Comunale, senza obbligo di previa escussione sul fondo comune.

Art. 9 - INTERVENTI DI INNOVAZIONE E MIGLIORAMENTO

1. Il Concessionario si impegna a realizzare gli interventi di innovazione e miglioramento dell'impianto, offerti in sede di gara, nel rispetto del cronoprogramma presentato. I progetti esecutivi degli interventi, previa acquisizione dei pareri e nulla-osta necessari, dovranno essere presentati al Comune di Cetona ai fini dell'approvazione, completi degli elaborati architettonici, strutturali ed impiantistici, del cronoprogramma dei lavori, del computo metrico estimativo nonché del piano di sicurezza e coordinamento, laddove necessario.

Al termine dei lavori il Concessionario si impegna a trasmettere il certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori dell'intervento, accompagnato da idonea documentazione della spesa sostenuta (fatture) e dalle dichiarazioni di conformità degli impianti, nonché l'aggiornamento catastale se dovuto.

La mancata o errata effettuazione di detti lavori comporta la risoluzione ai sensi dell'Art. 18 del presente capitolato e l'applicazione di una penale pari al 10% dell'importo previsto per la realizzazione dei lavori, quale risultante dall'offerta qualitativa presentata in sede di gara.

Art. 10 - MODIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI

Non potranno essere apportate innovazioni e modificazioni, senza specifica autorizzazione formale dell'Amministrazione Comunale.

Art. 11 - ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE

Sono a carico del Comune di Cetona:

- la manutenzione straordinaria dell'impianto, purché non derivante da una mancata o inadeguata attuazione degli interventi manutentivi ordinari da parte del Concessionario; rimane a carico del Concessionario la manutenzione straordinaria degli interventi di innovazione e miglioramento da esso eseguiti nel corso della convenzione;
- l'erogazione di un contributo annuale a titolo di compartecipazione alle spese di gestione come determinatosi con l'espletamento della gara stessa;
- l'onere della gestione del calore comprensivo dei consumi del combustibile, fino all'importo massimo di € 6.000,00 (seimila) all'anno;
- le modificazioni che dovessero rendersi necessarie per adeguare gli impianti a sopravvenute disposizioni di legge.

Art. 12 - SORVEGLIANZA E CONTROLLI

Il Concessionario permetterà ed agevolerà le visite periodiche che tecnici, funzionari od incaricati del Comune riterranno di effettuare. L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'attuazione di quei lavori di manutenzione ordinaria che si rendessero necessari; tali decisioni non potranno mai essere unilaterali e dovranno essere formalizzate con apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Art. 13 - SUBCONCESSIONE

Il Concessionario non potrà sub-concedere in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto della presente concessione senza apposita formale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 14 - SERVIZI DI SUPPORTO

Il Concessionario è autorizzato a gestire il servizio di ristoro all'interno degli impianti anche mediante installazione di distributori automatici di bibite, bevande e generi alimentari preconfezionati. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tale attività dovranno essere intestate al legale rappresentante della Società concessionaria, il quale è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative richieste. Dette autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili essendo vincolate all'attività degli impianti sportivi oggetto della presente concessione. Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri fiscali relativi al suddetto esercizio. Con deroga al precedente Art. 13 è data facoltà al Concessionario di sub-concedere il suddetto servizio di ristoro. Il Concessionario dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale le generalità ed i requisiti dell'eventuale sub-Concessionario. Il sub-Concessionario ed il Concessionario rispondono solidamente del puntuale adempimento di tutti gli obblighi ed oneri connessi al suddetto servizio.

Art. 15 - PUBBLICITA' ALL'INTERNO DELL'IMPIANTO E SPONSORIZZAZIONI

Il Concessionario è autorizzato ad effettuare in forma sonora e visiva la pubblicità commerciale all'interno degli impianti oggetto della concessione, osservando tutte le prescrizioni regolamentari e leggi vigenti.

Il programma completo della pubblicità e qualsiasi sua modificazione dovranno essere comunicati al Comune, a cui in particolare spetta autorizzare l'installazione di strutture ed impianti per la pubblicità (tabelloni, striscioni, standardi, schermi, ecc.).

Il Concessionario è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative per le relative autorizzazioni.

Il Concessionario è autorizzato ad acquisire le sponsorizzazioni, concernenti le attività svolte, che dovrà comunicare al Comune di Cetona nel rispetto degli impegni assunti.

Art. 16 - *RESPONSABILITA' VERSO TERZI*

Il Concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto.

A tale scopo il Concessionario stipulerà apposita polizza assicurativa con massimale di €. 1.500.000,00 (euro unmilione cinquecentomila/00) . Copia di detto contratto assicurativo dovrà essere depositata presso il Comune di Cetona all'atto della stipulazione.

Art. 17 - *STIPULA DEL CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI.*

La stipula della convenzione, avverrà nei termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale e comunicata al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione. La convenzione dovrà contenere le clausole e le condizioni essenziali previste nel presente capitolato d'oneri, integrate dalle prestazioni migliorative e/o aggiuntive indicate in sede di offerta dal soggetto aggiudicatario.

Tutte le spese e gli oneri per la stipula della convenzione sono a completo ed esclusivo carico del soggetto aggiudicatario nella misura fissata dalla legislazione in vigore.

Il Concessionario, a garanzia di tutti gli impegni derivanti dalla presente concessione deve presentare, preventivamente alla consegna dell'impianto, cauzione definitiva in forma di garanzia fideiussoria, costituita ai sensi dell'art. 113 del Codice dei contratti. Qualora l'aggiudicatario sia in possesso di certificazione di qualità UNI EN ISO 9001, l'importo della cauzione definitiva potrà essere ridotto del 50%, ai sensi dell'art. 40, comma 7, del D.lgs. 163/2006.

Art. 18 - *INADEMPIMENTO E RECESSO DEL CONCESSIONARIO*

Il Comune di Cetona ha la facoltà di risolvere la concessione di gestione in caso di grave e reiterato inadempimento rispetto agli obblighi contratti con la presente concessione, salvo comunque il diritto di risarcimento danni.

Qualora il Concessionario intenda recedere dalla concessione prima della scadenza, deve darne preavviso di tre mesi con raccomandata A.R.

Art. 19 - *DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI*

Il rapporto fra il Comune di Cetona ed il Concessionario si configura come atto di concessione amministrativa della gestione di un servizio e pertanto il rapporto stesso non è soggetto alle norme della Legge 27/01/1963, n. 19, sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni in materia di concessioni.

Per quanto non regolamentato dalla presente concessione si rinvia alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

Il Comune sarà sempre esonerato da qualsiasi responsabilità per danni che al Concessionario ed a terzi potessero derivare dalla presente concessione.

Le parti definiranno amichevolmente qualsiasi controversia che possa nascere dalla presente concessione. Qualora ciò non sia possibile, ogni controversia sarà definita dal Giudice

Amministrativo competente, presso il Tribunale di Siena.