



COMUNE DI FERMO

Via Mazzini, 4 – 63900 Fermo – Tel. 0734.2841 – Fax 0734.224170
Codice fiscale e partita iva 00334990447 - Sito web: www.comune.fermo.it

MODELLO “A”

CAPITOLATO SPECIALE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO COMUNALE “PISTA DI ATLETICA E PISTINO INDOOR”

PARTE I - INDICAZIONI GENERALI

Sezione I – Elementi Generali

Art. 1 OGGETTO

L’affidamento della gestione comprende, in via esemplificativa e non esaustiva:

- > apertura, chiusura, sorveglianza e custodia dell’impianto nella sua complessità;
- > manutenzione ordinaria riferita al servizio di gestione nella sua totalità che comprende tutti gli interventi da attuare con continuità al fine di conservare l’impianto, in ogni sua componente, nelle migliori condizioni e di garantire il buon funzionamento di tutte le attività, la sicurezza degli utenti e del personale ed il decoro;
- > conduzione impianto di riscaldamento ed erogazione di acqua calda;
- > conduzione degli impianti tecnologici;
- > cura e pulizia all’occorrenza di tutti gli spazi pertinenziali;
- > direzione amministrativa, tecnica e organizzativa;
- > rispetto degli obblighi di legge in materia di impianti sportivi per le attività praticabili nel complesso sportivo descritto nel presente capitolato;
- > gestione della pubblicità e delle attività promozionali all’interno e all’esterno dell’impianto;
- > gestione dell’eventuale attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- > possibilità di gestire un’attività di commercio al dettaglio di prodotti del settore merceologico non alimentare e di altri servizi/attività che è possibile attivare.

Tutte le attività richieste dal presente capitolato dovranno essere effettuate dal Concessionario con propria organizzazione, mezzi e personale nel rispetto delle normative vigenti.

E’ vietata ogni forma di utilizzazione dell’impianto diversa da quella prevista nel presente capitolato o la modifica di destinazione d’uso degli spazi presenti nel complesso sportivo salvo che non vengano impiegati per attività che rientrano in quelle consentite dal presente capitolato.

Nello specifico il complesso sportivo è composto dei seguenti elementi identificati come da planimetrie allegate:

- Pista di Atletica e annessa tribuna;
- Palestra di riscaldamento;
- Manufatto spogliatoi e servizi;
- Pistino Indoor “Roberto Donzelli”.

Art. 2 DURATA

La concessione avrà durata di anni 9 (nove) a decorrere dal 01/07/2017.

E’ espressamente escluso il rinnovo tacito alla sua scadenza.

Art. 3 VERBALE DI CONSEGNA E CONSISTENZA

La consegna dell’impianto avverrà mediante la redazione di apposito verbale di consegna, da redigersi in contraddittorio tra il Comune e il Concessionario. Nel verbale verrà descritta la consistenza degli impianti, delle aree e delle attrezzature esistenti (come da elenco inventariale allegato) e lo stato di conservazione dei locali e degli impianti tecnologici.

Il verbale di consistenza dovrà essere aggiornato in caso di modifiche, cambiamenti, integrazioni all’impianto, di qualunque natura ed entità, che dovessero intervenire durante l’affidamento.

Tutte le modifiche tese al miglioramento o potenziamento della struttura e del servizio dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune e concordate con gli Uffici comunali competenti.

Tutte le attrezzature necessarie per la gestione dell’impianto per tutta la durata del contratto sono a carico del concessionario. Dette attrezzature al termine della gestione rimarranno di proprietà del concessionario.

Art. 4 TERMINE DELL’AFFIDAMENTO

Alla scadenza dell’affidamento o comunque cessazione del rapporto il Concessionario dovrà restituire gli immobili, gli impianti, gli arredi e le attrezzature, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, in buono stato di manutenzione con impiantistica e reti tecnologiche perfettamente funzionanti senza che sia dovuto alcun indennizzo, rimborso o compenso né per i lavori eseguiti, né per le migliorie e/o addizioni come neppure a titolo di avviamento, né a qualsiasi altro titolo.

All’atto della riconsegna verrà redatto, in contraddittorio, apposito verbale. Qualora fossero riscontrate incongruenze rispetto ai verbali di consistenza aggiornati annualmente, danni o malfunzionamenti, il Concessionario è tenuto a provvedere direttamente alla riparazione o sostituzione.

Il Comune in caso di mancato rilascio dell’immobile alla scadenza o nei casi di cessazione anticipata, potrà avvalersi dei mezzi consentiti dall’ordinamento per re immettersi nella detenzione e possesso dell’immobile, rinunciando fin d’ora il Concessionario ad opporre eccezioni di qualsiasi genere. Il Concessionario potrà far valere solo successivamente alla riconsegna dell’immobile le proprie ragioni avanti l’Autorità competente in base al presente capitolato.

Art. 5 CORRISPETTIVO

Il Comune corrisponderà al Concessionario un importo annuo per la gestione € 40.983,60, Iva esclusa, non rivalutabile, da porre a base di gara.

Per l’utilizzo dell’impianto per l’attività del concessionario non sono previsti oneri a carico dello stesso.

L’importo sarà corrisposto con cadenza trimestrale posticipata.

Con il corrispettivo il Concessionario si intende compensato di qualsiasi suo avere o pretendere dal Comune in ordine all’affidamento di che trattasi, senza alcun diritto a nuovi o maggiori compensi, essendo soddisfatto in tutto dal Comune con il relativo pagamento.

Art. 6 TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

Ai sensi dell’art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136 e s.m.i., il Concessionario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla medesima Legge.

Il Concessionario è tenuto a dare immediata comunicazione, all’Amministrazione comunale ed alla Prefettura-Ufficio territoriale del Governo, della notizia dell’inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

Per consentire all’Amministrazione comunale di verificare, come previsto dal richiamato art. 3, che nei contratti sottoscritti dal Concessionario con i soggetti di cui sopra sia inserita, a pena di nullità assoluta, la clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge 136/2010, il Concessionario è tenuto ad inviare al Comune copia dei medesimi contratti.

Art. 7 INTERRUZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio oggetto del presente affidamento non può essere sospeso per alcuna causa senza il preventivo benestare dell’Amministrazione, salvo eventi straordinari e imprevedibili non imputabili al Concessionario.

In caso di arbitrario abbandono dell’impianto, ingiustificata sospensione dell’attività, anche parziale, o immotivata chiusura dell’impianto si rinvia all’apposto articolo del presente capitolato relativo alle Penali.

Art. 8 DIVIETO DI CESSIONE E SUBAPPALTO

E’ vietata la cessione, anche parziale, del contratto e ogni forma di sub-concessione, a qualsiasi titolo, salvo quanto previsto negli articoli che seguono con riguardo alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e di commercio al dettaglio, pena la risoluzione del contratto.

Il Concessionario non potrà affidare a terzi o subappaltare i servizi connessi all’oggetto della concessione, pena l’immediata risoluzione del contratto. Potranno essere affidati a terzi i servizi accessori e secondari, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo, la pulizia dei locali spogliatoi o delle tribune, piccole riparazioni, ecc.

In caso di manifestazioni o eventi che richiedono l’uso temporaneo dell’impianto da parte di altri soggetti mediante accordi tra questi ed il Concessionario dovrà essere data comunicazione preventiva al Comune.

Sezione II - Oneri inerenti il contratto

Art. 9 CAUZIONE E GARANZIE

Il concessionario, all’atto della sottoscrizione del contratto, deve costituire una garanzia, denominata “Garanzia definitiva”, ai sensi dell’art. 103 del D.Lgs 50/2016, con le modalità di cui all’art. 93 commi 2 e 3 del suddetto Decreto, pari al 10% dell’importo contrattuale, o maggiore percentuale prevista dallo stesso articolo 103. Alla

garanzia definitiva si applicano le riduzioni previste dall'art. 93, comma 7 per la garanzia provvisoria.

La cauzione è prestata a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a garanzia del rimborso delle somme pagate in più all'esecutore rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno verso l'appaltatore.

Il Concessionario risponde direttamente, liberando il Comune di ogni e qualsiasi onere e rischio assumendosi ogni responsabilità in ordine a danni diretti o indiretti che potessero derivare al complesso natatorio o a cose e persone dalla gestione e conduzione dell'impianto, dai lavori di manutenzione ordinaria e ristrutturazione a proprio carico nonché dai lavori di investimento eventualmente offerti in gara, dall'utilizzo degli immobili e dalla concessione in genere per azioni od omissioni proprie e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi. Solo a titolo esemplificativo e senza limitazioni di sorta, il Concessionario risponde dei danni a cose (sia di proprietà del Comune che di terzi) e a persone, derivanti da guasti, incendio e quant'altro.

La sorveglianza o controlli da parte del Comune non diminuiscono o sostituiscono la responsabilità del Concessionario e/o di terzi in relazione agli obblighi nascenti dalla concessione – contratto.

Il Comune resta, comunque, sollevato da responsabilità di qualsiasi genere conseguenti ad eventuali inadempienze del Concessionario nei confronti di dipendenti, delle imprese che eseguono lavori e di terzi che nel corso della gestione possono essere incaricati dal Concessionario a svolgere servizi, pulizia, vigilanza.

Il Concessionario, per tutto il periodo di gestione degli impianti, è tenuto a contrarre con compagnie assicuratrici di primaria importanza le polizze assicurative necessarie a garantire quanto sopra specificato.

A tale scopo, il Concessionario dovrà stipulare idonea polizza assicurativa contro l'incendio per un massimale di € 1.500.000,00, e polizza RCT/RCO con massimali di € 2.500.000,00 rispettivamente per sinistri, persone e cose. La copertura assicurativa riguarda tutte le attività a carico del Concessionario previste nella presente convenzione e tutti i tipi di manifestazioni che si potranno organizzare nell'impianto in oggetto, con rinuncia di rivalsa nei confronti del Comune di Fermo.

La copertura del rischio è estesa a tutti coloro che si trovano all'interno delle strutture ed a coloro che operano a qualsiasi titolo e per conto del Concessionario.

Detta polizza, da prodursi in sede di stipula della convenzione di affidamento, deve garantire il risarcimento (capitale, interessi e spese): di tutti i danni dei quali il Concessionario è tenuto a rispondere quale civilmente responsabile per legge, e dei danni involontariamente arrecati; di tutti i danni per lesioni personali o danneggiamenti a cose o animali; di tutti i danni collegati a fatti accidentali verificatisi durante l'esecuzione dei servizi prestati; di tutti i danni attribuibili a responsabilità del Concessionario nell'espletamento, o per il mancato adempimento, delle obbligazioni poste a suo carico.

Con la stipulazione delle assicurazioni indicate, il Concessionario non esaurisce le sue responsabilità riguardo ai sinistri che si dovessero verificare durante lo svolgimento delle prestazioni e dei servizi previsti dal presente Capitolato.

Le polizze stipulate e le quietanze dei pagamenti effettuati devono essere regolarmente e costantemente prodotte al Servizio Sport del Comune. La mancata consegna della documentazione relativa alle polizze assicurative contratte ha come conseguenze l'impossibilità di stipulare il contratto.

Le assicurazioni devono coprire qualsiasi pretesa di terzi in qualunque modo connessa o relativa alla gestione, agli immobili ed alla custodia ed uso degli stessi. Resta inteso che rimangono a carico del Concessionario tutte le franchigie o gli eventuali scoperti presenti nella polizza di assicurazione così come lo stesso provvederà direttamente al risarcimento dei danni per qualsiasi motivo non messi in liquidazione dalla Compagnia di Assicurazione.

Art. 10 SPESE, IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata inerenti e conseguenti alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione del contratto, ivi comprese le eventuali variazioni – integrazioni nel corso della sua esecuzione sono a carico del Concessionario.

Sezione III – Diritti e facoltà del Gestore

Art. 11 DIRITTI E FACOLTA' DEL GESTORE

Al Gestore vengono riconosciuti:

- a – il diritto di gestione del centro sportivo;
- b – la possibilità di gestire altre attività di aggregazione e sportive in genere;
- c – il diritto di sfruttare l'immobile a fini pubblicitari;

d – la possibilità di gestire un'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
e – la possibilità di gestire un'attività di commercio al dettaglio di prodotti del settore merceologico non alimentare.

In particolare il Concessionario è autorizzato ad effettuare all'interno e all'esterno dell'impianto pubblicità commerciali in forma visiva con l'obbligo di uniformarsi alle eventuali prescrizioni tecniche di legge o di regolamento esistenti e di ottemperare al pagamento delle relative imposte di pubblicità a norma di legge e di regolamento comunale. L'Amministrazione comunale avrà facoltà di diniego qualora ricorrano motivi di contrasto con l'interesse comunale e pubblico, nonché per esigenze di decoro, di decenza, di morale collettivamente condivisa.

Il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità di ogni ordine e grado per eventuali danni che, a causa dell'installazione di mezzi pubblicitari, potranno essere arrecati a persone o cose.

Il Concessionario, fermo restando la dimostrazione, nei modi di legge, del possesso dei requisiti di cui all'art. 71 del D.Lgs. 26.03.2010 n. 59, potrà richiedere autorizzazione all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno dell'immobile individuata idonea collocazione e struttura.

L'autorizzazione è vincolata all'esistenza e alla durata del rapporto di gestione; essa pertanto sarà operante limitatamente a detto periodo e non sarà trasferibile in altro luogo rispetto all'impianto sportivo.

Il Concessionario è autorizzato a concedere in affitto l'azienda di somministrazione alimenti e bevande a terzi, i quali potranno esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande previa presentazione di apposita segnalazione certificata di inizio attività; il subentrante dovrà essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 71 del D.Lgs. 26.03.2010 n. 59. Il titolo per l'esercizio dell'attività non potrà essere ceduto o trasferito ad altri soggetti.

Il Concessionario è autorizzato a sub-concedere una porzione della struttura a terzi in possesso dei requisiti di cui all'art. 71 del D.lgs. 26.3.2010 n. 59, i quali potranno richiedere l'autorizzazione per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui al comma 1. Il titolo per l'esercizio dell'attività non potrà essere ceduto o trasferito ad altri soggetti.

Nei rapporti tra Concessionario e affittuario dell'azienda il Comune sarà completamente estraneo e non assume alcuna responsabilità conseguente ai rapporti tra i due soggetti.

In alcun modo, l'esercizio del punto di ristoro potrà costituire vincolo, o motivo di richiesta di indennizzo o risarcimento nei confronti del Comune una volta concluso qualora per qualsiasi ragione sia anticipatamente risolto il rapporto.

L'area che sarà riservata per tale attività non dovrà avere superficie tale o essere situata in un luogo tale da pregiudicare il servizio pubblico svolto e l'attività sportiva.

Il Concessionario è autorizzato a gestire direttamente attività di commercio al dettaglio di prodotti di cui al settore merceologico non alimentare previa presentazione di apposita segnalazione certificata di inizio attività.

Il Concessionario è autorizzato a sub-concedere una porzione della struttura a terzi.

L'area che sarà riservata per tale attività non dovrà avere una superficie tale o essere situata in un luogo tale da pregiudicare il servizio pubblico svolto e l'attività sportiva.

Art. 12 INTROITI

È data facoltà al Concessionario di riscuotere le tariffe d'uso, fissate dal Comune, in caso di utilizzo da parte di soggetti terzi rispetto al concessionario.

Le tariffe si intendono IVA inclusa. Le richieste vanno presentate direttamente al gestore. Il gestore può applicare tariffe più basse di quelle sopra indicate, come previsto dal Regolamento d'uso degli impianti sportivi, a tutto vantaggio degli utilizzatori.

In relazione alla gestione dell'impianto, secondo le modalità stabilite dal Capitolato, il Concessionario ha diritto di incassare tutti i corrispettivi connessi alle attività e ai servizi svolti.

Tutti gli introiti derivanti dalla gestione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande o dall'affitto dell'azienda connessa o dell'attività del punto vendita di cui all'articolo 11 e dalla pubblicità saranno direttamente riscossi ed incamerati dal Concessionario ogni responsabilità derivante dall'inosservanza delle leggi tributarie e fiscali sarà esclusivamente a carico del Concessionario ed il Comune, qualora fosse chiamato in causa, dovrà essere manlevato.

PARTE II - ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DEL SERVIZIO

Sezione I – Indicazioni generali

Art. 13 USO DELL'IMPIANTO

Il Concessionario dovrà destinare l'impianto per gli usi consentiti come risulta dallo Stato di Consistenza dell'impianto sportivo e dalle disposizioni vigenti in materia.

Art. 14 CRITERI E MODALITA' DELLA GESTIONE

La gestione deve offrire una risposta ottimale alle esigenze di pratica sportiva, attività agonistica, attività motoria e di mantenimento del benessere psicofisico, coniugando queste valenze con condizioni economiche che garantiscano i criteri di economicità della gestione. Il Concessionario deve assicurare continuità nello svolgimento di un servizio di rilevanza pubblica e sociale attraverso una gestione improntata a principi di efficacia, efficienza ed economicità.

Il Concessionario dovrà favorire la diffusione della pratica e la partecipazione alle attività sportive da parte di tutte le categorie di cittadini.

Al fine del conseguimento dell'obiettivo sopra esposto il Concessionario avrà a disposizione l'intero complesso sportivo, comprensivo delle relative dotazioni impiantistiche fornite dal Comune.

La gestione dell'impianto deve essere svolta nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività ammesse: particolare riguardo dovrà essere riservato all'osservanza di tutte le norme necessarie alla tutela dell'igiene e salute pubblica nonché dell'ordine pubblico, nel rispetto delle ordinanze comunali o di altre autorità competenti nelle materie in oggetto.

Parimenti, il personale, dovrà essere rispondente a quanto descritto nel progetto della gestione offerto.

Ogni incombenza, obbligo, onere relativo all'organizzazione delle attività sono a carico e sotto la responsabilità del Concessionario; il Comune, in relazione ai propri scopi istituzionali finalizzati alla promozione della pratica sportiva, potrà discrezionalmente decidere in alcune situazioni di supportare il Concessionario nell'organizzazione e/o promozione di alcune attività, intervenendo a vario titolo con proprie risorse economiche o strumentali.

Sezione II – Funzionamento dell'impianto

Art. 15 ATTIVITA' SPORTIVA

Il Concessionario è tenuto a svolgere le attività indicate in sede d'offerta alla voce "Progetto di gestione".

Qualora sorgano problemi o contrasti in merito all'organizzazione dell'utilizzazione della struttura da parte delle Associazioni sportive autorizzate dovrà essere data tempestiva comunicazione al Comune il quale, sentite entrambe le parti, si riserva di dare la decisione finale e risolutiva.

Il Comune di Fermo si riserva n. 5 giornate annue per attività proprie o per eventi dallo stesso patrocinati, sempre per attività compatibili con la natura dell'impianto sportivo. Dette giornate saranno concordate preventivamente con il Concessionario. Nulla è dovuto per tale uso al Concessionario che dovrà garantire i servizi essenziali di apertura, custodia, pulizia e le spese per i servizi a rete.

Art. 16 ORARI

Il Concessionario è tenuto a gestire l'impianto garantendo il massimo utilizzo e la fruibilità. Del calendario dovrà essere data comunicazione al Servizio Sport del Comune.

Art 17 TARIFFE

Dovranno essere applicate, a soggetti diversi dal concessionario che utilizzano l'impianto, le seguenti tariffe fissate dall'Amministrazione comunale (in vigore approvate con delibera di Giunta Comunale n. 277/2013):

| | | | | |
|--|---|---|--|-------------------------------------|
| Complesso di Atletica Leggera composto da: - Pista - Palestra di Riscaldamento - Pista Indoor | | | | |
| ILLUMINAZIONE: costo orario per ogni struttura €5,00 | | | | |
| Semplificazione: riduzione e accorpamento delle CATEGORIE e del TIPO di tariffa. (LIMITE DI ETA' 16 anni e non 18. Si considera l'età di 16 anni per millesimo. In caso di allenamento/partita promiscuo di categoria o squadra la prevalenza viene stimata sul maggior numero di atleti sedicenni.) | A= costo orario (A-B: gruppi 15 unità; C: a persona) | G= costo unitario per gare (pista o pistino) | AbM= abbonamento mensile (8 ingressi) | AbT= abbonamento trimestrale |
| A= TARIFFA RAGAZZI (fino a 16 anni): attività primaria e dei settori giovanili di società/associazioni residenti e non residenti, appartenenti a federazioni e/o a enti di promozione riconosciuti dal CONI | €9,00 | €50,00 | non prevista | non prevista |

| | | | | |
|---|--------|--------------|--------------|--------------|
| B= TARIFFA ADULTI (oltre 16 anni): attività agonistica e non agonistica di società/associazioni residenti e non residenti, appartenenti a federazioni e/o enti di promozione riconosciuti dal CONI | €14,00 | €100,00 | non prevista | non prevista |
| C= TARIFFA PRIVATI: attività svolta da singoli privati non iscritti a società/associazioni sportive (obbligo di presentazione di certificato medico di "buona salute") | €4,50 | non prevista | €28,00 | €70,00 |
| E= TARIFFA SCUOLE: attività di educazione motoria attuata dalle scuole dell'obbligo e istituti superiori; attività per disabili | €0,00 | €0,00 | €0,00 | €0,00 |

Art. 18 REGOLAMENTO DI UTILIZZO DELL'IMPIANTO

Il Concessionario dovrà rispettare e far rispettare il vigente Regolamento d'uso degli impianti sportivi approvato con atti di Consiglio Comunale n. 37 del 30/03/2000.

Sezione III - Obblighi a carico del concessionario

Art. 19 OBBLIGHI GENERALI DEL GESTORE E MANUTENZIONE ORDINARIA

La gestione complessiva dovrà essere svolta direttamente dal Concessionario con propri mezzi e propria struttura tecnico-operativa, con personale ausiliario e addetti anche volontari. Il Concessionario è l'unico responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito della gestione e funzionamento dell'Impianto.

Il Concessionario dovrà attenersi a quanto di seguito indicato:

- a. gestione del personale addetto e assunzione delle rispettive spese nel rispetto di quanto previsto nel capitolato, dell'offerta presentata e delle normative vigenti;
- b. spese per attrezzature di pulizia e prodotti di consumo;
- c. conduzione ordinaria di tutti gli impianti tecnologici eventualmente anche con affidamento a ditte specializzate;
- d. spese per il materiale d'uso e di conduzione amministrativa;
- e. imposte, tributi, tasse, contributi, diritti di qualsiasi genere inerenti l'esercizio e le attività in gestione;
- f. servizio di apertura e chiusura dell'Impianto;
- g. custodia e conservazione di tutto quanto costituisce impianto ed arredamento, sia dei fabbricati che degli ambiti esterni assegnati in concessione;
- h. pulizia all'occorrenza e programmata di tutti i locali e degli spazi interni ed esterni di pertinenza, con l'adozione di tutto quanto necessario e previsto dalle autorità competenti in materia;
- i. effettuazione della raccolta Differenziata, interna ed esterna della struttura; il Concessionario dovrà provvedere allo smaltimento dei rifiuti classificati come pericolosi in virtù della normativa vigente, tramite soggetti in possesso dei requisiti e delle autorizzazioni di legge per lo svolgimento di tali attività;
- j. spese per la pubblicità, promozione e organizzazione dell'attività sportiva, e di eventuali manifestazioni e gare (comprendenti anche eventuali tasse, diritti SIAE, eccetera);

Il Concessionario dovrà provvedere a suo totale carico alla manutenzione ordinaria dell'impianto sportivo, ivi compresi gli impianti tecnologici e gli arredi e delle aree libere di propria pertinenza.

In particolare dovrà ottemperare ai seguenti obblighi:

- provvedere interamente alla manutenzione ordinaria degli immobili, impianti, delle loro pertinenze e delle attrezzature con proprie risorse, prodotti di consumo e personale;
- effettuare tutte le attività comprese nella gestione e conduzione degli impianti con proprie risorse, prodotti di consumo e personale;
- effettuare tutte le attività e le operazioni necessarie per mantenere l'impianto in esercizio ed in stato di efficienza, nonché tutte le operazioni richieste dai competenti organi vigilanza dell'impianto stesso (C.V.P.S. – A.S.L. – VV.FF. – Autorità di P.S.), se previsti, laddove non si richiedano interventi classificabili come manutenzione straordinaria;
- realizzare tutti gli interventi richiesti dal Comune finalizzati al miglior funzionamento dell'impianto purché rientranti nella manutenzione ordinaria di immobili e impianti;
- provvedere interamente alla conduzione, esercizio e manutenzione impianti di riscaldamento dei locali spogliatoi, produzione e erogazione di acqua calda, provvedere interamente alla conduzione e manutenzione comunque di tutti gli impianti tecnologici presenti;
- provvedere interamente alla pulizia dell'intero complesso dato in gestione, alla cura e pulizia delle aree e spazi circostanti;
- provvedere interamente alla cura e manutenzione dell'impianto elettrico con verifica periodica dell'impianto

di messa a terra, e degli apparecchi “salvavita” e delle prove funzionali delle luci di emergenza e dei soccorritori di energia elettrica;

- provvedere interamente alla cura e manutenzione dell’impianto idrico-sanitario;
- provvedere interamente alla cura, manutenzione e verifica periodica della funzionalità delle uscite di emergenza (se e dove presenti).

Per manutenzione ordinaria si intendono tutti quegli interventi che consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione inerente le strutture e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici. In particolare:

- Riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici e igienico-sanitari con rinnovi e sostituzioni dei singoli componenti deterioratisi nel periodo di gestione comprese tutte le opere necessarie ad integrarli;
- Riparazione e sostituzioni di sanitari e relative rubinetterie;
- Riparazione degli arredi e delle attrezzature, anche di proprietà comunale, in dotazione al Concessionario;
- Riparazione con eventuali rinnovi e sostituzioni di componenti, trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti, delle opere in ferro ed in legno esistenti deterioratisi nel periodo di gestione;
- Riparazioni con eventuali demolizioni e riprese di intonaci e rivestimenti deterioratisi nel periodo di gestione;
- Riparazione e mantenimento delle stuccature con eventuali sostituzioni parziali di pavimenti e dei rivestimenti;
- Riparazione e sostituzione di vetri ed altre parti accessorie (congegni di chiusura, cerniere, guarnizioni, congegni di scorrimento) di infissi e serramenti interni ed esterni deterioratisi nel periodo di gestione;
- Cambio di lampade, interruttori, punti di presa, valvole, apparecchi di illuminazione;
- Manutenzione ordinaria degli impianti termici, comprese verifiche periodiche previste sugli impianti di riscaldamento;
- Pulitura, controllo e riparazione delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie, con particolare attenzione alle canalizzazioni;
- Riparazione con eventuali rinnovi di ringhiere, corrimani ed opere in ferro esistenti deterioratisi nel periodo di gestione;
- Dipintura delle pareti interne deterioratisi nel periodo di gestione;
- Manutenzione ordinaria delle coperture piane o a falde e alle lattonerie;
- Pulizia pozzetti acque nere e bianche, griglie di raccolta acque piovane e relativo controllo dell’efficienza dell’impianto fognario e scarichi;
- Controllo semestrale dello stato di carica degli estintori (ove presenti) e loro revisione entro le rispettive scadenze.

Le operazioni indicate nel presente articolo sono da intendersi elenco puramente esemplificativo e non esaustivo degli interventi manutentivi e dei controlli periodici minimi che il gestore deve eseguire, da integrare con tutti gli interventi necessari al fine di mantenere lo stato di efficienza delle strutture e degli impianti tecnologici, anche in riferimento ai programmi di manutenzione specifica prevista dalle condizioni di uso e manutenzione prevista per ogni singolo impianto e sua componente.

La programmazione e la periodicità degli interventi deve garantire in ogni momento la perfetta efficienza e funzionalità degli immobili, delle strutture, delle attrezzature e degli impianti.

Qualora il Concessionario non effettui gli interventi di manutenzione ordinaria necessari il Comune provvederà a diffidarlo all’esecuzione degli stessi assegnando un termine per provvedere. Decorso inutilmente tale termine il Comune, a seconda della gravità dell’inadempienza, potrà applicare una sanzione da €100,00 a €500,00, nella misura che sarà determinata dal Dirigente del Servizio Sport.

In caso di reiterati inadempimenti agli obblighi manutentivi e di pulizia l’Amministrazione Comunale potrà procedere alla risoluzione del contratto.

Il Concessionario dovrà inoltre eseguire le operazioni eccedenti rispetto a tutto quanto fin qui indicato, presentate in sede di offerta di gara.

Art. 20 PREVENZIONE SICUREZZA E ANTINFORTUNISTICA

Il Concessionario deve attuare l’osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alla prevenzione e degli infortuni sul lavoro D.Lgs 81/2008 e successive modifiche e integrazioni.

Il Concessionario si fa carico di adottare opportuni accorgimenti tecnici, pratici ed organizzativi, volti a garantire la sicurezza sul lavoro dei propri addetti e di coloro che dovessero collaborare, a qualsiasi titolo, con gli stessi.

Tutte le attrezzature impiegate dovranno essere rispondenti alle vigenti norme di legge e di sicurezza.

Il Concessionario:

- deve nominare il Responsabile incaricato del Servizio di Prevenzione e Protezione sui luoghi di lavoro il cui nominativo dovrà essere, tempestivamente, comunicato al Comune;

- deve predisporre il piano di valutazione dei rischi sui luoghi di lavoro ed attuarne i contenuti, come l'affissione di una planimetria di orientamento, di tabelle di istruzioni, ecc...
 - per quanto attiene alla manutenzione della Centrale Termica, deve provvedere alla nomina del "Terzo Responsabile" per tutta la durata della concessione, come previsto dalla L. 10/91, dal DPR 412/93 "Regolamento attuativo della Legge 10/91" e DPR 551/99, relative al contenimento del risparmio energetico. Il nominativo dovrà essere comunicato al Servizio Sport del Comune;
 - deve redigere il documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (DUVRI) qualora necessario;
 - in attuazione dell'art 6 del D.M. 10 Marzo 1998, deve provvedere alla designazione dei lavoratori incaricati dell'Attuazione delle misure di Prevenzione Incendi e a farsi carico dell'onere del conseguimento per gli stessi dell'attestato di idoneità tecnica di cui all'art. 3 Legge 609/96. I nominativi delle persone designate e copia dell'attestato dovranno essere comunicate al Servizio Sport con l'obbligo del relativo aggiornamento in caso di successivi cambiamenti;
 - deve provvedere a tutto quanto necessario, secondo quanto prevede la legge, all'uso del defibrillatore.
- Il Concessionario deve porre in essere nei confronti dei propri dipendenti e di quelli da essa eventualmente gestiti, tutti i comportamenti dovuti, per imporre il rispetto delle normative disposte a tutela della sicurezza ed igiene del lavoro e dirette alla prevenzione degli infortuni e delle malattie professionali.

Art. 21 RESPONSABILITA'

- Il Concessionario è l'unico e solo responsabile, nell'ambito dell'attività di gestione e del funzionamento dell'Impianto, del rapporto con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi;
- è garante del corretto uso dell'Impianto da parte degli utenti ed è tenuto, pertanto, a vigilare sull'uso dello stesso da parte degli utilizzatori;
 - è responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone ed alle cose a seguito dell'uso dell'Impianto, sollevando quindi il Concedente da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della concessione. Eventuali danni che venissero arrecati agli impianti ed alle attrezzature, imputabili a mancanza di sorveglianza, negligenza e/o imperizia della gestione, saranno a carico del Concessionario.
- Attenzione particolare dovrà essere osservata dal Concessionario, nell'ambito degli aspetti di vigilanza attribuitigli dal presente capitolato, alla sorveglianza della regolare entrata e uscita degli utenti e del pubblico.

Art. 22 PERSONALE – ONERI

- Il Concessionario dovrà garantire, a proprio carico, la presenza di tutto il personale con le capacità e qualifiche professionali previste dalle disposizioni in materia, se e in quanto applicabili, necessarie per un'ottimale conduzione dell'impianto sportivo.
- Tutte le spese relative al personale tecnico, amministrativo, adibito a sorveglianza o a pulizia dei locali, o comunque addetto alla gestione ed allo svolgimento dei vari servizi necessari per un corretto funzionamento della struttura sono a carico completo del Concessionario che risponderà anche dell'opera dell'eventuale personale volontario.
- Il personale non volontario utilizzato, subordinato o parasubordinato, deve essere assunto e inquadrato contrattualmente nel rispetto delle normative di legge e contrattuali vigenti ed ha diritto alle conseguenti contribuzioni previdenziali ed assistenziali ed alle tutele assicurative, verso le quali il Concessionario si assume ogni responsabilità: in nessun caso si verrà ad instaurare un rapporto di lavoro tra il Comune ed il personale suddetto.
- L'Amministrazione Comunale resterà estranea a qualunque controversia che dovesse eventualmente sorgere tra il personale utilizzato e l'appaltatore, così come non si potrà porre a carico dell'Amministrazione Comunale, la prosecuzione di rapporti di lavoro o di incarico con detto personale a conclusione o in caso di cessazione anticipata della concessione.

Sezione IV- Obblighi di carattere economico

Art. 23 UTENZE

- I costi delle utenze relative a Energia Elettrica, gas riscaldamento, Servizio idrico integrato (acquedotto, depurazione e fognatura), Smaltimento rifiuti, ecc. sono a carico del Concessionario.
- Con l'assunzione integrale delle utenze il Concessionario deve provvedere, a propria cura e spese, alla voltura dei contratti e al pagamento di tutti gli oneri relativi ai consumi.
- Nuovi allacci e/o collegamenti dovranno essere preventivamente autorizzati ed essere conformi alle vigenti normative di sicurezza.

Art. 24 TARIFFE D'USO

Al Concessionario non è richiesto nessun pagamento al Comune per l'utilizzo dell'impianto per le proprie attività.

PARTE III – DIRITTI E DOVERI DEL COMUNE – CONTROLLI

Art. 25 OBBLIGHI A CARICO DEL COMUNE

Sono a carico del Comune di Fermo:

- a) tutti gli interventi di straordinaria manutenzione relativamente alle strutture, agli impianti idrico-sanitario, elettrico e termico;
- b) tutti gli interventi atti ad assicurare l'agibilità, la sicurezza e la stabilità delle strutture portanti dell'impianto;
- c) il pagamento al concessionario del compenso fissato per la gestione dell'impianto nei modi e tempi pattuiti.

Art. 26 CONTROLLI E VIGILANZA DEL COMUNE

Il Comune, allo scopo di verificare la corretta e diligente gestione dell'impianto ed il puntuale svolgimento del servizio pubblico connesso, si riserva il diritto di compiere ogni ispezione e controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuna per il monitoraggio complessivo del livello qualitativo e quantitativo delle attività svolte, della coerenza della gestione agli obiettivi perseguiti dal Comune, e del rispetto di quanto definito nel presente capitolato e di tutti gli obblighi contrattuali.

Il Gestore dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documenti laddove è richiesto.

Art. 27 COMMISSIONE DI CONTROLLO

E' facoltà dell'Amministrazione comunale istituire una Commissione Comunale di controllo, da costituirsi con apposito separato provvedimento, che avrà le seguenti competenze:

- Controllo sul rispetto da parte del gestore del contratto;
- Verifica dei bilanci previsionali e consuntivi della gestione;
- Esame del programma e delle modalità di utilizzo della struttura.

La Commissione potrà acquisire dal Gestore bilanci previsionali e consuntivi, i programmi delle attività e richiedere chiarimenti scritti o incontri in relazione a quanto risconterà nella relazione.

Art. 28 CONTESTAZIONI DI INADEMPIENZE – PENALI

Le clausole contenute nel presente capitolato sono tutte obbligatorie e vincolanti. Qualora vengano riscontrate inadempienze contrattuali o il servizio venga svolto in maniera non conforme al contratto e alle disposizioni nazionali e regionali in materia, saranno applicate le penali come di seguito indicato, fatte salve eventuali altre azioni e/o risarcimenti che il concedente riterrà opportune.

Per recesso anticipato senza preavviso penale €1.000,00.

Per inadempienze o irregolarità nell'uso e nella gestione dei beni oggetto del contratto, previa contestazione una penale da applicare secondo i criteri di gravità e recidività, da un minimo di € 150,00 ad un massimo di € 1.500,00 oltre all'eventuale addebito delle spese sostenute dal Comune per il ripristino della struttura.

La contestazione scritta di addebito, contenente le motivazioni e l'ammontare delle penalità da applicare, è di competenza del dirigente del settore che ha rilevato l'inadempienza e viene comunicata al concessionario mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

E' fatta salva la facoltà per il concessionario di presentare controdeduzioni e/o giustificazioni scritte entro 10 gg. dal ricevimento della contestazione. In mancanza la contestazione si intende tacitamente accettata. Qualora le motivazioni del concessionario non siano ritenute sufficienti e/o congrui e si procede all'applicazione della penale, detta penale qualora non venga pagata dal concessionario entro 15 giorni dalla richiesta in forma scritta, sarà fatta valere sulla cauzione di cui al precedente articolo del presente capitolato. In tal caso il Concessionario sarà tenuto a reintegrare la cauzione nei tempi stabiliti dal Concedente pena la risoluzione del contratto con incameramento in toto della cauzione residua quale anticipata liquidazione del danno.

L'applicazione della penale non preclude la possibilità al concedente di risolvere anticipatamente il rapporto contrattuale in caso di grave e/o ripetuto inadempimento con le modalità indicate in apposito articolo del presente capitolato.

PARTE IV - CESSAZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO

Art. 29 RECESSO

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di recedere dalla concessione, con preavviso al Concessionario di mesi sei, per sopravvenuti rilevanti motivi di pubblico interesse, in qualsiasi momento dell'esecuzione, avvalendosi delle facoltà concesse dal codice civile. In tal caso l'Amministrazione comunale

regolerà con il Concessionario i profili economico-finanziari relativi al periodo intercorrente tra la data del recesso e quella della naturale scadenza della concessione.

Art. 30 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Comune, previa formale contestazione al Concessionario, può risolvere il contratto, con un preavviso di mesi tre, nei seguenti casi:

- a) mancata osservanza degli obblighi di manutenzione tali da pregiudicare la buona conservazione e/o la funzionalità degli immobili e degli impianti;
- b) qualora siano accertati danni derivanti da lavori non autorizzati;
- c) per gravi o reiterate violazioni degli obblighi previsti dal presente capitolato, che siano state oggetto di specifiche contestazioni al momento del loro accertamento, o al verificarsi di fatti, comportamenti o atteggiamenti incompatibili con il pubblico servizio;
- d) scioglimento e/o cessazione dell'attività svolta dal Concessionario per qualsiasi causa o motivo;
- e) per condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre le attività esercitate nell'immobile ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici;
- f) arbitraria sospensione dell'attività o ingiustificata chiusura dell'impianto per più di sette giorni nel corso di un anno;
- g) ritardo nel pagamento del costo delle utenze di oltre 90 giorni;
- h) destinazione dell'immobile o di parte di esso ad uso diverso da quello oggetto del contratto;
- i) violazione al divieto di cessione del contratto, salvo i casi espressamente previsti dalle norme e dal presente capitolato;
- j) violazione di norme previdenziali, assicurative, antinfortunistiche in materia di personale;
- k) altri gravi inadempimenti da parte del Concessionario;

Prima di procedere, il Comune intimerà al Concessionario di adempiere, mediante raccomandata a/r formale diffida ad adempiere entro un termine di 15 giorni o maggiore in relazione al tipo di inadempienza ed ai tempi necessari per rimuovere la stessa.

Nel caso di inottemperanza alla diffida, il Comune emetterà il provvedimento che disporrà i termini di riconsegna dell'immobile oggetto di concessione, con salvezza di ogni diritto, compresi i danni diretti ed indiretti.

In caso di risoluzione non sarà dovuto al Concessionario alcun indennizzo e/o rimborso a qualsiasi titolo.

Art. 31 RECESSO DEL GESTORE

Il Concessionario ha facoltà di recedere dal contratto anticipatamente, con un preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi al Comune mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il Concessionario dovrà versare al Comune, a titolo di penale, una somma pari a 1.000,00 euro.

Il Comune entrerà nel pieno possesso e disponibilità dell'immobile nello stato in cui si trova.

Art. 32 SOSTITUZIONE DEL GESTORE

Qualora si renda necessario ricorre alla sostituzione del Concessionario o causa della risoluzione del contratto o di rinuncia all'aggiudicazione, l'Amministrazione comunale si riserva di aggiudicare la concessione al Soggetto secondo classificato, ovvero alla terza, qualora sussistano le condizioni, o mediante affidamento a terzi. Tutti gli oneri, anche maggiori, inerenti la nuova aggiudicazione saranno imputati al Concessionario precedentemente aggiudicatario.

PARTE V – NORME FINALI

Art. 33 DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie concernenti l'interpretazione, l'esecuzione del contratto o connesse alla gestione che dovessero insorgere tra Comune e Gestore il foro competente sarà esclusivamente quello del Tribunale di Fermo.

ART. 34 DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non disciplinato dal presente capitolato, in relazione all'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria e di miglioramento, si fa espresso rinvio al Capitolato Generale delle OOPP DPR 145/2000, per quanto applicabile, e alle disposizioni normative vigenti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

PATRIMONIO, SPORT, POLITICHE GIOVANILI, TURISMO E CULTURA

(Dott. Saturnino Di Ruscio)