

CAPITOLATO D'APPALTO PER LA CONCESSIONE IN USO E LA GESTIONE IN ORARIO EXTRASCOLASTICO DELLA PALESTRA "G. BRERA"

ART. 1 – OGGETTO E DURATA

La concessione intende realizzare le seguenti finalità considerate di rilevante interesse pubblico:

- dare piena attuazione all'articolo 8 D.Lgs. 267/2000 con lo scopo di valorizzare tutte le forme associative, nel caso peculiare, quelle sportive;
- dare piena attuazione all'art. 8 dello Statuto comunale che prevede azioni di incoraggiamento e sviluppo dello sport dilettantistico;
- realizzare una gestione di servizi in collaborazione con soggetti quali società, cooperative, associazioni senza scopo di lucro che, per statuto o atto costitutivo, perseguono finalità sportive;
- concorrere in modo determinante alla promozione dell'educazione motoria e della pratica sportiva, attività consentite nella struttura oggetto di concessione;
- assicurare una gestione ed un utilizzo dell'impianto sportivo improntati ai principi di efficienza, efficacia ed economicità.

Il Comune di Castel Mella concede la gestione e l'utilizzo dell'impianto sportivo comunale denominato "G. Brera", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con oneri di apertura e chiusura, pulizia, manutenzione ordinaria, sorveglianza e custodia negli orari di utilizzo, come nel prosieguo meglio specificato.

L'impianto è composta da:

- ingresso con reception
- n. 1 palestra grande con tribune per il pubblico
- n. 3 palestre piccole (2 al primo piano)
- n. 1 palestra di medie dimensioni
- n. 4 spogliatoi con docce e bagni
- n. 2 spogliatoi arbitri
- n. 2 bagni per il pubblico
- n. 1 infermeria

La concessione avrà scadenza il 31/08/2022 eventualmente prorogabile con atto formale. È escluso ogni rinnovo tacito.

ART. 2 – CONTRIBUZIONE

Il corrispettivo spettante al Gestore per la gestione dell'impianto è costituito da:

- diritto di utilizzo dello stesso;

- riscossione delle tariffe per organizzazione, in orario extrascolastico, di attività sportive praticabili nell'impianto, escluse quelle attivate nelle ore per cui il Comune si è riservato l'uso;
- riscossione delle tariffe per l'organizzazione, sempre nell'orario extrascolastico, di attività ricreative che il Gestore ritenga di organizzare e che siano compatibili con la natura, le caratteristiche e le finalità dell'impianto;
- incasso proventi derivanti dalla pubblicità e dalle sponsorizzazioni.

Il Comune, in considerazione della rilevanza sociale dell'impianto e dell'obbligo di pulizia a conclusione delle attività scolastiche, erogherà annualmente al gestore un contributo economico: il contributo posto a base d'asta è pari ad euro 8.000,00 (ottomila/00).

Il Comune compatibilmente con le disponibilità di bilancio, con le modalità e nei limiti fissati dalla deliberazione giunta n. 80/2017, previa istanza scritta motivata, potrà concedere ulteriori contributi economici a sostegno della gestione.

Per la riscossione di tale contributo il Gestore è tenuto a presentare rendiconti annuali in cui si evidenzino le attività di gestione dell'impianto e di sostegno all'attività sportiva del territorio, nonché le entrate realizzate e le spese sostenute, da trasmettersi al Servizio comunale competente, ai fini della valutazione dell'entità economica complessiva della gestione.

ART. 3 - CONSEGNA DELL'IMPIANTO

Il Comune consegnerà la struttura e le attrezzature in essa contenute nello stato in cui si trovano. Di tale consegna è redatto apposito verbale che sarà sottoscritto dal Gestore e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale. Dalla data della sottoscrizione del verbale decorrerà la formale responsabilità del Gestore per la gestione dell'impianto. Il Gestore si impegna a riconsegnare al termine del periodo di concessione la struttura e le sue attrezzature nello stesso stato, fatta salva la normale usura temporale. Della riconsegna all'Amministrazione Comunale verrà redatto apposito specifico verbale, sottoscritto dal Gestore e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale. Fino alla data di sottoscrizione di tale verbale, permarrà la completa responsabilità del Gestore per quanto concerne la gestione dell'impianto. In calce al suddetto verbale le parti potranno inserire le loro riserve e osservazioni sullo stato della struttura e sulle attrezzature.

ART. 4 - MODALITÀ DEL SERVIZIO DI GESTIONE

Il Servizio di gestione deve essere prestato nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività ammesse, nonché tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene e salute pubblica, dell'ordine pubblico, di pubblica sicurezza, per il rispetto delle prassi relative alla prevenzione incendi e con l'osservanza dei regolamenti comunali e delle ordinanze che il Sindaco o altre autorità competenti possono emanare nelle materie indicate.

Il servizio di gestione non può essere sospeso o abbandonato per alcuna causa, senza il preventivo benestare del Concedente, salvo cause di forza maggiore. In tal caso le sospensioni devono essere tempestivamente comunicate sia al Concedente che ai fruitori dei locali dell'impianto.

Nell'impianto sportivo è vietato l'esercizio di attività commerciali e di qualsiasi altra attività professionale se non autorizzate a norma di legge. E' vietato tenere stabilmente animali all'interno dell'impianto.

Il Gestore è tenuto a svolgere il servizio di gestione avvalendosi di personale qualificato, con la diligenza del "buon padre di famiglia" (Codice Civile art. 1176) con competenza e decoro nei confronti di chi usufruisce del servizio, pur nella fermezza e determinazione necessarie nello svolgimento delle attività di competenza.

Il Gestore deve vigilare sull'eventuale collocazione di scritte pubblicitarie od insegne luminose e tenere costantemente informata l'Amministrazione Comunale su ogni fatto od avvenimento di rilievo che si dovesse verificare all'interno degli impianti sportivi.

ART. 5 - USO COMUNALE

Il Concedente, quale proprietario, riserva a sé o a terzi l'uso del complesso sportivo per corsi di formazione/educazione sportiva, per manifestazioni patrocinate dal Comune, iniziative pubbliche ritenute utili, a carattere sportivo, sociale e/o culturale, nella misura massima di 1.800 ore annue.

I giorni e le ore di utilizzo devono essere comunicate al Gestore almeno 10 giorni prima. Non possono coincidere con gare sportive di campionato già programmate.

L'utilizzo di cui al presente articolo è gratuito e nessun obbligo a carico del Gestore previsto dal presente atto viene meno.

Il Gestore riconosce altresì la facoltà di utilizzo dell'impianto da parte dell'Autorità scolastica per attività a carattere didattico.

ART. 6 – ONERI A CARICO DEL CONCEDEnte

Sono a carico del Concedente, nell'ottica di una conservazione e mantenimento ottimali dell'impianto, i seguenti oneri:

- spese per i consumi di energia elettrica, acqua e riscaldamento, con utenze a questo intestate;
- spese per straordinaria manutenzione dell'immobile e degli impianti, eccettuati i casi di danni provocati da accertata imperizia nella conduzione degli stessi da parte del Gestore, nonché quelle per la loro sostituzione dovuta ad obsolescenza tecnica o vetustà;
- assicurazione per incendio e responsabilità civile verso terzi, in dipendenza degli immobili.

ART. 7 – ONERI A CARICO DEL GESTORE

Sono a carico del Gestore, nell'ottica di una conduzione ottimale dell'impianto, i seguenti oneri:

- apertura e chiusura dell'impianto;
- reperibilità di addetti in particolari circostanze, dettagliate nell'ambito del presente capitolato;
- sorveglianza, custodia e tutela della sicurezza nell'orario di utilizzo della struttura, anche nelle ore per le quali il Comune si è riservato l'utilizzo;

- pulizia ordinaria e straordinaria dell'intera struttura, inclusa la pulizia dopo gli utilizzi scolastici;
- spese telefoniche;
- interventi di manutenzione ordinaria;
- pieno rispetto, nell'avvalersi di personale, anche in forma di collaborazione o di volontariato, delle vigenti norme sul lavoro, sulla prevenzione degli infortuni e sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché dei contratti collettivi nazionali e decentrati di categoria, ove applicabili;
- impegno a consentire il libero accesso al pubblico per assistere a manifestazioni e attività organizzate dal Comune, facendosi carico degli oneri per la vigilanza e la pulizia, da considerarsi nei rendiconti annuali;
- comunicazione tempestiva al Concedente della necessità di eventuali interventi straordinari per mantenere in efficienza l'immobile e per la buona conservazione delle attrezzature ivi contenute;
- impegno a collaborare per la promozione dell'attività sportiva e per la realizzazione di progetti ad alta valenza sociale e sportiva in ambito comunale, secondo i principi e le finalità di cui all'art. 1 del presente atto;
- impegno ad evitare, in caso di pubblicità commerciale, comunicazioni pubblicitarie che contengano messaggi od informazioni contrarie all'ordine e alla morale pubblica.

ART. 8 - APERTURA E CHIUSURA DELL'IMPIANTO E DELLE SUE STRUTTURE

Il Gestore deve garantire l'apertura e la chiusura dell'impianto sportivo a tutte le Società, Associazioni, Enti ed a chiunque sia regolarmente autorizzato per iscritto dall'Amministrazione Comunale all'accesso; deve garantire lo stesso servizio anche a seguito di richiesta verbale da parte dell'Amministrazione in caso di situazioni di urgenza o di concessioni a terzi estemporanee eseguite dal Servizio competente che provvederà a formalizzare la richiesta verbale con conferma scritta entro 24 ore dal verificarsi dell'evento; deve altresì garantire all'Amministrazione Comunale, in caso di necessità, l'apertura dei locali e l'effettuazione dei servizi affidati entro 30 (trenta) minuti dalla richiesta verbale proveniente dagli Uffici Comunali.

Il Gestore deve garantire l'apertura dei locali all'interno dell'impianto con un congruo anticipo rispetto all'orario d'utilizzo degli stessi per quanto riguarda gli allenamenti, mentre in occasione di partite di campionato l'anticipo potrà essere più ampio. Il Gestore garantisce la presenza continuativa di un proprio addetto durante le partite di campionato e le eventuali manifestazioni socio-culturali organizzate dal Comune. Deve altresì garantire la reperibilità di un addetto anche in orario serale e nelle giornate festive.

E' consegnata al Gestore la copia delle chiavi d'accesso; per nessun motivo, queste potranno essere riprodotte e/o date a persone diverse dai propri dipendenti/soci/addetti, salvo eventuali deroghe autorizzate ufficialmente dall'Amministrazione Comunale.

ART. 9 – SORVEGLIANZA, CUSTODIA E SICUREZZA

Sono a carico del Gestore tutti gli oneri compresi nel servizio di sorveglianza dell'intero complesso. In ogni caso, della mancata o carente sorveglianza risponde il Gestore.

Il Gestore si impegna al rispetto delle norme e all'assunzione di ogni responsabilità ai sensi del Testo Unico in materia di Salute e Sicurezza dei Lavoratori - Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81. Il Gestore è tenuto ad attestare la presa visione dello stato di conservazione dell'impianto, della rispondenza del medesimo alla normativa vigente attestata dalle certificazioni agli atti (fascicolo fabbricato). Si impegna altresì a redigere apposito documento di valutazione del rischio ed il piano di gestione dell'emergenza/sfollamento.

Il Gestore, dal punto di vista amministrativo, gestisce i rapporti con i soggetti fruitori, definendo il calendario di utilizzo dei locali interni all'impianto con l'Amministrazione comunale e provvede al controllo e alla sorveglianza degli stessi negli orari di utilizzo da parte di associazioni, enti ed altri soggetti regolarmente autorizzati dall'Amministrazione comunale. A tal proposito il Gestore sarà dotato dal Concedente di appositi registri d'ingresso mensili da compilare e sottoscrivere. Il prospetto delle ore utilizzate per ogni locale dell'impianto, da ciascun soggetto legittimato, dovrà essere comunicato all'ufficio comunale competente con cadenza trimestrale.

Il Gestore deve effettuare sistematicamente:

- il controllo degli ingressi affinché estranei non si introducano negli spogliatoi durante le attività;
- il controllo sull'accesso da parte degli utenti in aree vietate e sull'utilizzo improprio delle strutture ed attrezzature;
- l'attivazione e coordinamento di tutte le attività necessarie a prevenire o evitare un danno a strutture, persone o al patrimonio comunale mediante tempestivo sopralluogo e richiesta di intervento delle persone o autorità a ciò preposte (Comune, Autorità di Pubblica Sicurezza, Vigili del Fuoco, Presidi Sanitari ecc.);
- manutenzione del defibrillatore in dotazione all'impianto;

Il Gestore assicura tutte le azioni volte al rispetto della normativa vigente in materia di impiego di defibrillatori semiautomatici ed eventuali altri dispositivi salvavita, tenendo presente che:

- durante lo svolgimento di gare inserite nei calendari delle Federazioni sportive nazionali e delle discipline sportive associate, di attività sportive con modalità competitive e di gare organizzate da altre società dilettantistiche, vi è l'obbligo della presenza di una persona debitamente formata all'utilizzazione del dispositivo;
- prima di ogni gara/manifestazione/competizione vi è l'obbligo di accertare la presenza del defibrillatore all'interno dell'impianto sportivo, oltre che la regolare manutenzione e il corretto funzionamento dello stesso;
- in mancanza del defibrillatore semiautomatico o a tecnologia più avanzata, non è possibile lo svolgimento di qualsiasi gara/manifestazione/competizione.

ART. 10 - PULIZIA DELL'IMPIANTO

Il Gestore deve provvedere alla pulizia di tutte le parti costituenti l'impianto sportivo concesso in gestione (pulizie ordinarie e straordinarie). Le pulizie devono essere eseguite ogni qualvolta gli impianti vengano utilizzati e con regolarità anche nei periodi di inutilizzo; dovrà essere scrupolosamente curata la pulizia dei locali, con particolare

riguardo ai servizi igienici e agli spogliatoi. Il servizio di pulizia deve essere svolto con propri mezzi, manodopera e macchine idonee alla pulizia e lucidatura dei pavimenti dei locali, con la diligenza del buon padre di famiglia. La fornitura del materiale igienico sanitario per i WC (sapone, carta igienica, salviettine), del materiale di consumo per l'effettuazione delle pulizie è a carico del Gestore. Sono altresì a carico dello stesso lo svuotamento e lavaggio dei cestini/ porta-rifiuti e la raccolta di tutto il materiale di rifiuto e delle immondizie. La pulizia ordinaria dei locali deve essere effettuata in orari che non comportino incomodo all'utenza. Il Gestore deve garantire la pulizia ed il ripristino della superficie da gioco dei locali, anche fra una gara e l'altra in concomitanza di più partite nella stessa giornata. Il Gestore deve, altresì, provvedere alle seguenti incombenze:

- pulizia degli infissi e delle porte dei locali, compresi i vetri;
- deragnatura generale di tutti gli ambienti;
- eliminazione del calcare depositato sui diffusori delle docce.

ART. 11 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Per manutenzione ordinaria si intendono piccoli interventi di riparazione/sostituzione di natura edile e di sistemazione agli impianti e alle attrezzature in uso, sia per normale usura sia per danni di lieve entità. Il Gestore deve garantirla:

- con manodopera, materiale di consumo ed attrezzature a proprio carico;
- ogni qualvolta si renda necessario, anche senza ordini o disposizioni dirette da parte dell'Amministrazione, la quale, a sua volta, tramite l'Ufficio Tecnico, si riserva la facoltà di eseguire sopralluoghi e verifiche.

Il Gestore si impegna a gestire e mantenere in costante stato di efficienza e decoro tutte le attrezzature sportive, fisse e mobili, servizi igienici e relative pertinenze, impianti tecnologici di varia natura, elettrici, idrici, di scarico, di riscaldamento, acqua e ambienti, aree del complesso e spazi di percorrenza, il tutto senza mutare in alcun modo la consistenza dell'immobile o la sua fisionomia, salvo preventivo accordo ed autorizzazione da parte del Concedente.

ART. 12 - MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

Eventuali miglioramenti o addizioni apportati dal Gestore all'immobile, alle strutture, attrezzature e dotazioni, da realizzarsi comunque subordinatamente all'ottenimento dell'autorizzazione da parte del Comune, rimangono ad esclusivo beneficio del Comune, senza che sorga per il Gestore dell'impianto diritto a compensi o rimborsi. Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non può compensare gli eventuali deterioramenti anche se questi si siano verificati senza colpa del Gestore.

ART. 13 - VERIFICHE

L'Amministrazione Comunale si riserva di verificare, a suo insindacabile giudizio, in ogni momento, le condizioni di gestione e mantenimento dell'impianto. Qualora vengano riscontrate irregolarità nell'utilizzo della struttura od inadempienze nelle mansioni affidate, il Gestore è tenuto a provvedervi, nei tempi e modi che verranno prescritti, sotto comminatoria di immediata revoca dell'affidamento della concessione e di risarcimento dei danni procurati alle attrezzature e alla struttura. La presente clausola non costituisce obbligo di controllo da parte dell'Amministrazione comunale.

ART. 14 – GESTIONE ECONOMICA E RENDICONTO DELLA GESTIONE

La particolare forma di concessione in gestione di impianto sportivo impone al Gestore un'oculata attività amministrativa ed economica, operando scelte mirate in funzione delle finalità di utilizzo della struttura e delle attività ammesse.

Fatta salva la tenuta delle scritture contabili previste dalle vigenti norme in relazione alla forma societaria del Gestore, di cui il Concedente può prendere visione, lo stesso Gestore deve tenere una contabilità di ogni movimento in entrata e in uscita, al fine di consentire al Concedente l'esercizio del controllo.

Ogni movimento contabile di cui sopra deve trovare dimostrazione in specifica documentazione da esibirsi all'occorrenza.

A prova dell'avvenuto incasso dei proventi derivanti dall'utilizzo degli impianti, il Gestore deve rilasciare regolare ricevuta.

La redazione del rendiconto consuntivo deve essere improntata al criterio della separazione netta tra ciò che è di competenza della gestione dell'impianto e ciò che è di competenza del bilancio societario del Gestore. Del rendiconto risponde ad ogni effetto di legge il legale rappresentante del Gestore.

Il rendiconto deve essere accompagnato da una relazione illustrativa relativa all'andamento gestionale e ai risultati ottenuti nelle varie attività e deve dettagliare percorsi di miglioramento per il perseguimento sempre più efficace delle finalità stabilite dal Concedente.

Il rendiconto viene verificato dal Concedente attraverso i competenti uffici comunali, che si riserva in ogni caso di richiedere ulteriori elementi giustificativi ed integrativi a sostegno di quanto dichiarato.

ART. 15 – RESPONSABILITÀ

Per quanto concerne le attività oggetto della presente concessione, il Gestore assume la qualità di datore di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008. Il Gestore ha l'obbligo di fornire su richiesta del Concedente l'elenco di tutto il personale utilizzato.

Relativamente al personale impiegato, il Gestore si assume la responsabilità civile e penale per ogni e qualsiasi incidente che possa verificarsi all'interno ed all'esterno della struttura da parte del personale eventualmente incaricato ed impiegato, nonché ogni e qualsiasi onere per le assicurazioni sociali del personale stesso. Quindi si impegna ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti, soci e/o volontari in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi, compresa la copertura assicurativa per responsabilità civile e per infortuni. Il Concedente resta estraneo a qualunque rapporto fra il Gestore ed il personale da esso dipendente o socio o volontario o altrimenti impiegato nelle attività oggetto del presente capitolato.

Relativamente all'utenza dell'impianto sportivo, l'uso delle attrezzature, dei locali e degli accessori si intende effettuato a rischio e pericolo di chi pratica l'attività e dei relativi organizzatori, con esclusione di ogni responsabilità a carico del Comune. In ogni caso il Gestore si intende espressamente obbligato a tenere sollevato e indenne il Comune da tutti i danni sia diretti che indiretti che possano comunque ed a chiunque

derivare in dipendenza o connessione della concessione dell'uso dell'impianto e dei relativi accessori, da ogni qualsiasi azione, pretesa, richiesta sia in via giudiziale che stragiudiziale che possa comunque e da chiunque promuoversi in relazione a quanto oggetto della presente convenzione.

Il Gestore risponde inoltre, nei confronti del Comune, per qualsiasi danno si verifichi a persone o a beni di proprietà del Comune, causato dal pubblico presente a qualsiasi manifestazione, esibizione o partita.

In virtù di quanto sopra specificato il Gestore provvederà alla stipula di idonea polizza assicurativa per la copertura di responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro (RCT/RCO) di durata pari a quella della convenzione stessa, con massimale unico minimo per sinistro, per ciascuna polizza di almeno € 2.000.000,00; Il Comune i suoi amministratori, dipendenti e collaboratori devono essere considerati terzi a tutti gli effetti.

ART. 16 - SANZIONI E PENALI

L'Amministrazione Comunale si riserva di disporre controlli e di impartire eventuali disposizioni necessarie alla buona manutenzione degli impianti, arredi e attrezzature: eventuali deterioramenti e danni imputabili al Gestore daranno diritto alla rivalsa e/o risarcimento, previo formale e motivato provvedimento da parte dell'Amministrazione Comunale. In caso di inadempienza degli obblighi stabiliti dal presente capitolato, l'Amministrazione Comunale, attraverso il Servizio competente, avrà la facoltà di applicare una penale compresa tra Euro 250,00.= e Euro 1.000,00.=, previa contestazione al Gestore dell'inadempienza rilevata. Nel caso di reiterate contestazioni verrà data formale disdetta, senza diritto ad indennizzo di sorta al Gestore. Nel caso in cui il Gestore non provveda a svolgere le mansioni affidate, a seguito di regolare diffida, l'Amministrazione Comunale potrà farle eseguire a terzi, addebitandone il costo al Gestore stesso.

ART. 17 - CESSIONE DEL CONTRATTO

E' fatto divieto di cessione e/o sub-concessione della gestione dell'impianto sportivo senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune.

ART. 18 – RESCISSIONE DEL CONTRATTO

E' prevista la possibilità di rescissione del contratto da parte del Gestore con un preavviso di almeno tre mesi.

ART. 19 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'Amministrazione Comunale potrà accertare in ogni momento l'osservanza da parte del Gestore degli obblighi stabiliti dal presente capitolato; in caso di gravi mancanze, a giudizio dell'Amministrazione, si potrà addivenire alla risoluzione del rapporto stesso.

In caso di accertati inadempimenti, anche reiterati, da parte del Gestore, il Concedente potrà disporre la risoluzione del rapporto, previa attivazione della esecuzione d'ufficio con oneri a carico del Gestore stesso, al fine di assicurare la continuità dei servizi e salva la quantificazione dei maggiori danni. In particolare, per gravi inadempimenti si intendono:

- a. mancata apertura o ritardo nell'apertura dei locali da custodire;

- b. comportamento e linguaggio oltraggiosi, litigi fra gli addetti nell'ambito dei luoghi di lavoro;
- c. mancata pulizia dei locali assegnati;
- d. inadempienze nello svolgimento dell'attività amministrativo-gestionale e nel rapporto con i fruitori, secondo quanto stabilito dal presente capitolato.

Il Concedente potrà altresì risolvere la convenzione che andrà a stipularsi in qualsiasi momento, qualora l'effettuazione del servizio non avvenga per oltre 3 (tre) giorni consecutivi e per 15 (quindici) complessivi nell'arco di un anno, esclusi i casi connessi a causa imputabile all'Amministrazione Comunale o a forza maggiore.

ART. 20 - RINVIO AD ALTRE NORME

Per tutto quanto non espressamente ivi previsto, si richiamano le norme e le disposizioni vigenti in materia.