



Città di Cuorgnè

Provincia di Torino

SETTORE AMMINISTRATIVO E DEI SERVIZI ALLA PERSONA

PROCEDURA APERTA PER LA GESTIONE IN CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO RICREATIVO SOCIALE DI VIA PIAVE

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

1) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'oggetto è l'affidamento in concessione della gestione dell'impianto sportivo ricreativo sociale di via Piave di proprietà comunale, costituito dal piano terra destinato alla somministrazione di alimenti e bevande e seminterrato della palazzina ex custode, dalla tendostruttura, dal campo da tennis, dall'area verde attrezzata (parco) ad esclusione dell'ex serra, il tutto come ricompreso nelle planimetrie allegare al presente bando, con le modalità previste dal presente capitolato speciale di appalto, dal bando di gara e dal disciplinare di gara.

2) IMPORTO A BASE D'ASTA

L'importo a base d'asta è pari ad € 97.200,00 (€ 900,00 mese) oltre IVA con offerte al rialzo.

3) DURATA DELLA CONCESSIONE

La gestione del servizio decorrerà dal 1° luglio 2023 e terminerà il 30 giugno 2032.

4) ONERI E RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del concessionario:

- a) la gestione diretta sotto la sua completa responsabilità ottemperando a tutte le disposizioni previste dalle normative di pubblica sicurezza, fiscale, contabile, amministrativa vigenti del piano terra destinato alla somministrazione di alimenti e bevande e seminterrato della palazzina ex custode, della tendostruttura, del campo da tennis, dell'area verde attrezzata (parco), con propria organizzazione di mezzi, a suo rischio e a sue totali spese e di altre attività compatibili con le caratteristiche dei locali e con le norme di sicurezza
- b) i lavori di realizzazione di servizi all'interno del piccolo fabbricato adiacente il campo da tennis come rappresentato nell'allegata planimetri da realizzare nel primo biennio di concessione prevedendo inoltre l'inserimento di attrezzature ludiche per bambini all'interno dell'area verde di pertinenza

- c) tutti gli oneri relativi ad assicurazioni sociali e prevenzione infortuni ed osservanza del contratto collettivo di lavoro
- d) ogni responsabilità per danni causati a terzi e alle cose sollevando il Comune di Cuorgnè da qualsiasi responsabilità
- e) l'acquisto a proprie spese di tutto il materiale necessario per lo svolgimento dell'attività
- f) la tenuta in perfetta efficienza, collaudate a norma di legge, assicurate e revisionate tutte le attrezzature utilizzate per il servizio, per tutta la durata della concessione
- g) il pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande bar e l'assistenza agli utenti dell'impianto in conformità al calendario e all'orario di utilizzo
- h) la comunicazione al Comune entro il 31 dicembre di ogni anno del programma annuale delle attività e le modalità di attuazione; per il primo anno entro un mese dall'avvio dell'attività
- i) la pulizia e l'igiene dell'impianto e delle sue pertinenze
- j) la custodia dell'impianto e delle sue pertinenze
- k) l'intestazione a proprio nome di tutte le utenze (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: acqua, energia elettrica, gas, telefono, tassa rifiuti, ecc.)
- l) l'intestazione delle autorizzazioni per impianti assimilati a locali di pubblico spettacolo, corredate della relativa documentazione ai sensi di legge
- m) la stipulazione e l'operatività per tutta la durata della concessione, di idonee polizze assicurative dirette a garantire la copertura dei rischi di esercizio
- n) l'affidamento ad un terzo responsabile, di idonea capacità, della responsabilità dell'esercizio dell'impianto termico e della relativa manutenzione, nonché delle verifiche previste dalle leggi vigenti.

Inoltre il Concessionario dovrà:

- a) sostenere le spese di ordinaria manutenzione che comprende tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici, oltre a quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nonché ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare o dell'intero complesso edilizio, comprese le aree di pertinenza, al fine di mantenere nel tempo la fruibilità degli impianti ed al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari
- b) provvedere alla riparazione e rifacimento di parti di intonaci interni, tinteggiature interne, riparazione di rivestimenti e pavimenti interni
- c) provvedere alla riparazione e sostituzione di parti accessorie comprese le vetrate, di infissi e serramenti interni
- d) provvedere alla riparazione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie
- e) provvedere alla riparazione di tubazioni interne per acqua fredda e calda
- f) provvedere alla riparazione e manutenzione di tutte le parti mobili ed immobili delle aree di attività sportiva e di servizio
- g) effettuare la verifica periodica degli idranti e degli estintori
- h) farsi carico delle utenze della struttura con riparto, pro-quota, delle spese al Centro Incontro Anziani
- i) **garantire l'utilizzo gratuito della tendostruttura al Centro Incontro Anziani di Cuorgnè per tutti i pomeriggi delle domeniche e dei giorni festivi infrasettimanali del periodo estivo (dal 1° giugno al 30 settembre)**

- j) garantire l'utilizzo da parte del CISS 38 di Cuornè per l'attuazione dei progetti in essere (mezza giornata a settimana)

5) ONERI E RESPONSABILITÀ A CARICO DEL COMUNE

Sono a carico dell'Amministrazione Comunale:

- a) le spese relative alla manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento
- b) le verifiche periodiche dei quadri elettrici, degli impianti di messa a terra e quanto necessario per l'efficienza e la sicurezza
- c) la determinazione, in accordo con il Concessionario, delle tariffe di servizio per l'utilizzo del complesso sportivo in questione rivalutandole annualmente secondo le variazioni ISTAT
- d) eventuali interventi di manutenzione straordinaria la cui urgenza dovrà essere accertata dall'Ufficio Tecnico del Comune; il Comune darà preavviso al Concessionario di tale necessità e concorderà con lo stesso il periodo occorrente per la realizzazione degli interventi.

6) ADDETTI ED INCARICATI DAL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si obbliga a comunicare al Comune, contestualmente alla firma della convenzione, le generalità dei responsabili del servizio di custodia dell'impianto ed ogni variazione che dovesse sopravvenire.

Il Concessionario dovrà osservare tutte le norme in materia di salari e previdenza che disciplinano i rapporti di lavoro.

7) DOMICILIO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario all'atto della stipulazione della convenzione, dovrà eleggere il proprio domicilio nel Comune di Cuornè, per tutti gli effetti della convenzione stessa.

8) ENTRATE E TARIFFE

Le entrate derivanti dalle tariffe pagate dall'utenza per l'utilizzo delle strutture sportive e ricreative spettano integralmente e totalmente al Concessionario così come gli introiti derivanti dalla somministrazione di alimenti e bevande. Il Concessionario ha inoltre facoltà di richiedere ed accedere a tutti i finanziamenti e/o contributi previsti in materia da disposizioni di legge e regolamenti. Le tariffe si intendono sempre al netto dell'IVA di legge se dovuta, che perciò dovrà essere calcolata ed applicata dal Concessionario all'atto della riscossione.

Le tariffe di utilizzo del campo da tennis saranno concordate annualmente (entro il 31 marzo) con l'Amministrazione.

9) RISERVA DI UTILIZZO DELL'IMPIANTO

Fermo restando ogni impegno derivante dall'attività ufficiale della Società Concessionaria (corsi, gare, campionati, attività ricreative varie) e comunque nel rispetto, per quanto possibile, delle esigenze di utilizzo del Concessionario, l'Amministrazione Comunale si riserva l'utilizzo della tendostruttura in occasione di manifestazioni e comunque per non meno di 20 giorni/anno. Inoltre dovrà essere garantito l'utilizzo da parte del CISS 38 di Cuornè per l'attuazione dei progetti in essere rivolti a giovani e famiglie, come da accordi con l'Amministrazione (mezza giornata a settimana).

10) REALIZZAZIONE INTERVENTI A CURA DELLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione Comunale si riserva ampia facoltà di intervento per la realizzazione di azioni materiali ed immateriali sull'impianto sportivo ricreativo sociale in parola nell'arco della durata dell'affidamento.

Il Concessionario, nell'arco della durata dell'affidamento, potrà proporre la realizzazione di interventi di carattere straordinario a sue spese, fermo restando l'obbligatoria preventiva valutazione e autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

11) CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia degli obblighi contrattuali, precedentemente alla firma della convenzione, il Concessionario provvederà al versamento presso la Tesoreria Comunale, in contanti o in titoli di Stato, di una cauzione pari al 10% dell'importo di aggiudicazione. È altresì consentita la costituzione della cauzione mediante fidejussione pagabile a prima richiesta, senza preventiva escussione del debitore, rilasciata da primario Istituto di Credito o da Compagnia di Assicurazione.

12) SUB APPALTO

È vietato il sub appalto della gestione dell'impianto sportivo ricreativo sociale di via Piave di proprietà comunale, costituito dal piano terra destinato alla somministrazione di alimenti e bevande e seminterrato della palazzina ex custode, dalla tendostruttura, dal campo da tennis, dall'area verde attrezzata (parco).

13) MODALITÀ DI CONCESSIONE

- a) il Concessionario della gestione dell'impianto sportivo ricreativo sociale dovrà versare al Comune di Cuorgné il canone mensile offerto posto a base d'asta, maggiorato dell'offerta al rialzo risultante dall'aggiudicazione, anticipatamente ad inizio mese e comunque non oltre il 5 di ciascun mese
- b) il ritardo ingiustificato rispetto alla data stabilita nel punto a) del presente articolo, comporterà l'applicazione degli interessi legali di legge.

14) GESTIONE DEI SERVIZI CONNESSI ALLA CONCESSIONE

Il Concessionario dovrà gestire gli eventuali servizi connessi alla concessione, come ad esempio la somministrazione di alimenti e bevande, con spese ed adempimenti burocratici (licenze, allacci utenze, autorizzazioni, nulla osta e simili) a totale suo carico.

Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tali attività dovranno essere intestate al titolare o al legale rappresentante della Società e/o Impresa concessionaria, il quale ne assumerà anche tutti gli oneri fiscali.

In ogni caso l'unico responsabile di tutti i servizi connessi è il Concessionario restando il Comune concedente estraneo a qualsiasi rapporto che si verrà a configurare tra il Concessionario, gli ospiti dell'impianto e i fornitori.

Il Concessionario è l'unico ed esclusivo responsabile dei danni a cose, animali e persone derivanti dall'uso dell'impianto.

15) FACOLTÀ DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario potrà avviare, anche al di fuori di eventuali programmi concordati con il concedente, qualunque nuova attività che non sia incompatibile con la natura dell'impianto concesso in gestione, con le finalità di pubblico servizio cui esso è destinato e con le condizioni e modalità stabilite con il

presente atto e che sia preventivamente comunicata (almeno un mese prima) al concedente, che si riserva la facoltà di vietarne l'inizio qualora trattasi di attività incompatibile.

16) POLIZZE ASSICURATIVE

Il Concessionario dovrà stipulare polizza assicurativa che copra i danni subiti dal concedente a causa del danneggiamento o dalla distruzione totale o parziale di impianti, immobili, opere, attrezzature, ecc. anche preesistenti, verificatesi nel corso della convenzione nonché da tutti i rischi di esecuzione da qualunque causa determinati per un massimale minimo di € 1.000.000,00 e assicuri il concedente ed il concessionario contro la responsabilità civile (direttamente o indirettamente) per i danni causati a terzi nel corso dello svolgimento del servizio per un massimale di € 1.500.000,00.

La copertura assicurativa dovrà decorrere dalla data di inizio della concessione e cessare al termine della concessione stessa.

Il contraente deve trasmettere al Comune di Cuornè copia delle polizze entro dieci giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione.

17) INTERVENTI MIGLIORATIVI E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Il Concessionario potrà realizzare interventi migliorativi alle strutture e/o interventi di manutenzione straordinaria per il campo da tennis, nonché progetti di gestione e promozione sportiva e/o ricreativa. Le proposte di intervento saranno considerate a totale onere del Concessionario e dovranno ottenere la preventiva autorizzazione da parte del Comune.

18) AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà effettuata con il criterio dell'offerta migliore come aumento del canone mensile.

19) IMMOBILI, MACCHINARI E ATTREZZATURE

La ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza degli impianti e del loro stato, nonché delle attrezzature mobili ivi esistenti se presenti, risulteranno da un apposito verbale che sarà redatto in contraddittorio tra le parti al momento dell'esecutività della convenzione e della presa in possesso dell'impianto da parte del Concessionario. Analogo verbale sarà redatto al termine del rapporto contrattuale. Tali documenti saranno trattenuti agli atti del Comune.

Tutti i materiali, attrezzature ed impianti di cui in precedenza, non potranno essere asportati né modificati, né sostituiti senza il preventivo benestare scritto dell'Amministrazione Comunale e ciò anche per quanto attiene ad eventuali lavori edili ed opere fisse riguardanti l'impianto e sue pertinenze.

L'Amministrazione Comunale potrà pretendere che siano prontamente sostituite dal Concessionario le eventuali attrezzature di proprietà comunale rese inefficienti ed inservibili dall'incuria.

Le macchine, le attrezzature ed i mezzi d'opera necessari per la gestione del servizio di cui alla convenzione saranno custoditi a cura del Concessionario e dovranno essere contrassegnati con targhette che ne identifichino la proprietà.

20) SICUREZZA E SALUTE

Il Comune considera la sicurezza sul lavoro un valore irrinunciabile e prioritario e ciò per ragioni di ordine morale, sociale, giuridico e di immagine e pone quindi la tutela dell'integrità fisica e della salute dei lavoratori come obiettivo prioritario.

Il presente documento stabilisce quindi che il Concessionario svolga i servizi, oggetto della convenzione da stipularsi, nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di sicurezza, igiene del lavoro nonché di tutela ambientale. Quanto previsto nel presente articolo va esteso senza riserva alcuna e a completo carico del Concessionario per tutti i prestatori d'opera ed i volontari che, a qualsiasi titolo e merito, lavorino nell'impianto sportivo ricreativo sociale e sue pertinenze.

21) CLAUSOLE PENALI

Per la mancata o ritardata esecuzione di obblighi contrattuali, di ordini di servizio, di disposizioni legislative o regolamentari, di ordinanze sindacali, sono stabilite a carico del Concessionario le seguenti sanzioni:

- a) per ogni grave inadempienza o modalità esecutiva diversa da quella stabilita verrà irrogata una sanzione di € 250,00. Il Comune si riserva di raddoppiare la sanzione dopo il secondo rilievo ufficiale
- b) le infrazioni anzidette potranno essere accertate dall'ASL, dal Comando di Polizia Municipale, dagli Uffici Comunali competenti; un rapporto sulle eventuali infrazioni riscontrate sarà trasmesso al Concessionario il quale dovrà, entro 7 giorni, produrre le eventuali memorie giustificative e difensive dell'inadempienza riscontrata. Esaminate queste, a suo insindacabile giudizio, la penalità come sopra determinata potrà essere comminata dal concedente
- c) l'applicazione delle predette penalità non pregiudica le pretese risarcitorie o indennitarie del Comune nei confronti del concessionario in relazione ad eventuali danni patiti, né eventuali pretese di terzi, nei confronti dei quali il Concessionario rimane, comunque ed in qualsiasi caso, direttamente responsabile
- d) per l'applicazione delle penali, il Comune avrà diritto di rivalersi sulla cauzione.

22) CLAUSOLE DI RISOLUZIONE ESPRESSE

Salva ogni pretesa risarcitoria o indennitaria, nonché salva l'applicazione delle clausole penali previste nel presente Capitolato, il contratto si risolve di diritto, previa dichiarazione del Comune di Cuorgné comunicata al Concessionario, di volersi avvalere della presente clausola risolutiva, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, nei seguenti casi:

- a) mancata realizzazione degli spogliatoi del campo da tennis nel termine previsto (primo biennio di concessione)
- b) cessione totale o parziale del contratto o sub-concessione ad altra ditta, senza autorizzazione dell'Amministrazione appaltante
- c) in caso di inosservanza della vigente normativa sugli obblighi previdenziali, di sicurezza e di assicurazione antinfortunistica a favore dei propri dipendenti
- d) cessione dell'Azienda, cessazione dell'attività, concordato preventivo, fallimento, stato di insolvenza e conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico dell'Impresa
- e) incapacità manifesta nella gestione del servizio
- f) mancato pagamento di tre mensilità consecutive
- g) declaratoria di fallimento e/o soggezione del concessionario a procedura, comunque denominata, di fallimento o di scioglimento o liquidazione coatta, di amministrazione controllata o concordato preventivo.

23)DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Ogni eventuale controversia derivante dall'interpretazione e/o applicazione della convenzione, del bando e del presente capitolato, o altrimenti connessa o consequenziale, ove non venga composta bonariamente sarà risolta dal Tribunale di Ivrea.

Cuornè, 15.05.2023

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

(Carlo Araldi)

f.to C. Araldi

PIANTA LOCALI SPOGLIATOIO - PROGETTO - Scala 1.50

