



COMUNE
DI
SESTU

COMUNE DI SESTU PROVINCIA DI CAGLIARI

CAPITOLATO D'ONERI

AFFIDAMENTO IN GESTIONE DIRETTA DEL PALAZZETTO DELLO SPORT DI VIA DANTE

Articolo 1 - Oggetto dell'affidamento

Affidamento in gestione diretta del palazzetto dello sport di via Dante in Sestu, alla società o associazione sportiva dilettantistica o altro soggetto di cui all'articolo 90, comma 25, della Legge 27/12/2002, n.289, con le modalità contenute nell'avviso di selezione.

Il concorrente aggiudicatario (chiamato di seguito anche gestore o concessionario) dovrà realizzare gli interventi di manutenzione straordinaria secondo le modalità e i termini previsti nell'allegato studio di fattibilità (allegato A relazione illustrativa; allegato B relazione tecnica; allegato C elaborato tecnico economico; allegato D elaborati progettuali) finalizzati a rendere maggiormente fruibile l'impianto e ad ottenere l'omologazione, da parte della Federazione nazionale, per lo svolgimento dell'attività di calcio a 5 e al medesimo concorrente è affidata la gestione diretta della palestra secondo le modalità contenute nel presente capitolato.

Articolo 2 - Durata dell'affidamento

L'affidamento della palestra ha una durata di anni venti comprensiva anche di quella prevista per l'esecuzione dei lavori.

Articolo 3 - Convenzione

Le modalità e i termini di gestione dell'impianto, oltre che contenute nel presente capitolato, saranno disciplinati da apposita convenzione.

Articolo 4 - Realizzazione delle opere

Le modalità e i termini di realizzazione delle opere e di gestione dell'impianto, oltre che contenute nell'allegato studio di fattibilità (allegato A, B, C e D) e nel presente capitolato, saranno disciplinati da apposita convenzione.

Le opere finalizzate a rendere maggiormente fruibile l'impianto e ad ottenere l'omologazione, da parte della Federazione nazionale, per lo svolgimento dell'attività di calcio a 5 devono essere realizzate dal soggetto affidatario a regola d'arte e devono rispondere a tutti i criteri, parametri e norme di sicurezza previsti dalle leggi vigenti.

La mancata realizzazione delle opere, totale o parziale, entro il termine previsto nel cronoprogramma contenuto nell'allegato B (relazione tecnica) allo studio di fattibilità, per responsabilità imputabili alla società o associazione affidataria, comporta la revoca dell'affidamento e l'incameramento da parte del Comune della fideiussione prevista all'articolo 15.

L'opera e tutte le infrastrutture realizzate sono immediatamente acquisite al patrimonio del Comune.

Articolo 5 - Finalità

La gestione della struttura viene affidata in modo esclusivo alla società aggiudicataria. Il gestore dovrà garantire la possibilità di utilizzo della struttura da parte di altri sodalizi sportivi o diversi soggetti secondo le modalità indicate nel presente capitolato. L'uso della palestra è concesso per lo svolgimento di attività sportiva ovvero per attività di tipo ricreativo, culturale o di spettacolo purché compatibili con la destinazione d'uso della struttura ed esercitate nel pieno rispetto delle condizioni generali di utilizzo.

Nella gestione dell'impianto si dovrà:

- garantire che le attività svolte siano ispirate al massimo utilizzo delle strutture, con lo scopo di assicurare la partecipazione al più ampio numero di cittadini;
- privilegiare le attività di avviamento e promozione dello sport;
- mantenere e consolidare la rilevanza sociale dell'impianto sportivo, quale centro di

- aggregazione della comunità locale;
- garantire l'uso dell'impianto in maniera equa e completa in relazione ai criteri di massima fruibilità e funzionalità;
- adottare le misure finalizzate ad assicurare il risparmio energetico e la massima economicità gestionale.

Articolo 6 - Consegna dell'impianto

Il Comune consegna l'impianto nello stato d'uso in cui si trova e con le dotazioni che risultano da apposito verbale di consegna e di inventario che integrerà la convenzione, e nel quale verrà indicato lo stato di consistenza delle dotazioni stesse e sarà firmato da un rappresentante dell'Amministrazione comunale e dal rappresentante legale della società aggiudicataria per accettazione.

I beni mobili ed immobili di proprietà o nella disponibilità del Comune dovranno essere riconsegnati allo stesso, allo scadere della convenzione, nello stato in cui si trovano all'atto della consegna e con le migliorie previste nello studio di fattibilità, salvo il normale deterioramento dell'uso. Gli eventuali danni o deterioramenti provocati da incuria o da negligenza o da arbitrarie distrazioni dall'uso dovranno essere rifusi dall'aggiudicatario, con facoltà da parte del Comune di rivalersi sulla fideiussione di cui al successivo articolo 15. All'atto della riconsegna degli impianti sportivi e dei beni mobili deve essere redatto, a cura dell'aggiudicatario ed in contraddittorio con l'Ente, un verbale di regolare esecuzione delle attività svolte, da cui si evinca lo stato di conservazione dei beni. La redazione del verbale è condizione per lo svincolo della fideiussione prestata a garanzia del buon svolgimento delle attività.

Il concessionario può introdurre nella palestra attrezzature e materiali funzionali e idonei all'esercizio dell'attività, nel rispetto delle norme di legge, della cui custodia è comunque direttamente responsabile.

Articolo 7 - Utilizzo dell'impianto

Il soggetto gestore assume l'onere della gestione del palazzetto garantendone l'apertura per lo svolgimento di allenamenti, gare e partite, di norma, dalle ore 9,00 alle 12,00 e dalle 15,00 alle ore 23,00 di tutti i giorni feriali. Nelle giornate di sabato, domenica e festive l'apertura è prevista unicamente per lo svolgimento di gare ufficiali (tornei e campionati) o per eventi particolari autorizzati e/o organizzati dallo stesso gestore o dall'Amministrazione comunale.

Le manifestazioni sportive avranno comunque sempre la precedenza sulle manifestazioni di carattere diverso, salvo che queste non siano state precedentemente fissate. In ogni caso tutti i fruitori dovranno indossare, durante gli allenamenti, le partite e le gare e durante ogni altra manifestazione, calzature compatibili con la pavimentazione dell'impianto.

Al sodalizio sportivo gestore dell'impianto compete prioritariamente il diritto di scelta degli orari di utilizzo che, in ogni caso, non dovranno superare, su base settimanale, il 50 % del complessivo orario disponibile.

Il concessionario si obbliga, nei limiti della disponibilità, ad autorizzare l'accesso all'impianto sportivo a tutti i gruppi, associazioni e società sportive e privati cittadini, che intendono svolgere attività sportiva, nel rispetto delle norme poste dal vigente "Regolamento comunale per l'uso degli impianti sportivi" e dalle altre linee di indirizzo dettate con atti formali dall'Amministrazione comunale.

La possibilità di utilizzo a gruppi, associazioni e società sportive è estesa anche ai locali accessori presenti nell'impianto da utilizzarsi come ripostiglio o per il disbrigo pratiche inerenti l'attività.

Le richieste di utilizzo dell'impianto dovranno essere rivolte direttamente all'affidatario il quale sarà tenuto a predisporre un apposito piano di utilizzo da sottoporre alle verifiche da parte dell'Amministrazione comunale.

Il concessionario, nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento comunale e negli altri atti di indirizzo adottati dall'Amministrazione, concorda con coloro che richiedono l'utilizzo del palazzetto i giorni e fasce orarie di utilizzo da assegnare a ciascun soggetto richiedente, garantendo priorità, nella fascia oraria anteriore alle 20,00, alle associazioni e società sportive giovanili.

In caso non si giungesse ad un accordo tra i richiedenti sulla distribuzione degli orari di utilizzo, decide il competente ufficio comunale in base alle norme del Regolamento comunale, dopo aver sentito il concessionario e i richiedenti.

Il concessionario è tenuto ad applicare le tariffe approvate dal Comune che prevede pagamenti

agevolati per associazioni e società sportive dilettantistiche locali e per determinate categorie di utenti.

Le tariffe, come determinate dal Comune, sono applicate, riscosse e incamerate direttamente dal concessionario. Al medesimo è riconosciuto da parte del Comune, a titolo di rimborso spese forfettario per l'attività gestionale svolta a favore di terzi, un contributo annuo massimo di euro 12.000,00 (dodicimila). Il contributo sarà erogato in relazione al tempo di utilizzo effettuato, nel turno pomeridiano e serale, dai soggetti fruitori dell'impianto diversi dal gestore, nei seguenti termini: per un tempo superiore alle 15 ore settimanali il contributo viene erogato al 100% del suo importo massimo, per un tempo di utilizzo tra 11 e 15 ore settimanali il contributo viene erogato al 60%, per un tempo di utilizzo tra 1 e 10 ore settimanali il contributo viene erogato al 30%. Il valore del contributo potrà essere oggetto di revisione, decorsi tre anni, in considerazione dell'incremento del costo della vita. Al gestore non è riconosciuto da parte del Comune alcun altro corrispettivo o rimborso spese per l'attività svolta, limitandosi gli introiti del medesimo oltre che al contributo forfettario concesso dal Comune, all'incameramento delle tariffe e agli altri proventi specificatamente previsti nel presente capitolato.

Le tariffe dovranno essere indicate in apposito cartellone ben visibile all'interno della struttura.

Con le finalità di calmierare i costi gestionali il concessionario potrà porre in essere, in accordo con l'Amministrazione, sistemi automatici di addebito del costo delle utenze per il periodo di utilizzo da parte dei diversi gruppi, associazioni e società sportive e privati cittadini che fruiscono dell'impianto.

Con riferimento al periodo di utilizzo i fruitori della palestra sono tenuti a garantire, a proprie cure e spese, la presenza di servizi di pronto soccorso e di ordine pubblico.

L'utilizzo del palazzetto per lo svolgimento di manifestazioni di carattere straordinario, anche di carattere non sportivo, potrà comportare, in occasioni da concordare tra gestore e Amministrazione, che siano a carico del soggetto richiedente, oltre alla tariffa, anche le spese per le utenze e per le pulizie, determinabili anche forfettariamente.

Negli orari che rimangono liberi da prenotazioni il concessionario potrà promuovere attività motorie di base rivolte a tutti gli utenti, con particolare riguardo alle attività destinate ai bambini e agli anziani.

La struttura potrà essere utilizzata per l'organizzazione e lo svolgimento dei centri estivi, anche con il coinvolgimento di soggetti terzi, previo accordo tra Amministrazione comunale e gestore.

Potranno essere realizzati, in accordo col gestore, progetti di attività motoria proposti dall'Amministrazione comunale e dalle scuole.

Articolo 8 - Modalità di gestione

La gestione diretta dell'impianto comporta che siano a cura del sodalizio sportivo le seguenti mansioni:

- a) apertura e chiusura della struttura mediante proprio personale;
- b) pulizia degli impianti, degli spogliatoi, dei servizi e di tutte le aree interne ed esterne e smaltimento rifiuti;
- c) manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti;
- d) sorveglianza e custodia degli impianti negli orari di apertura. Gli oneri di custodia sono a carico dell'affidatario sia durante lo svolgimento della propria attività e sia durante quella svolta da terzi autorizzati ad utilizzare l'impianto;
- e) il pagamento delle utenze (energia elettrica e acqua). I contatori dell'energia elettrica e dell'acqua dovranno essere intestati al gestore a sua cura e spese entro 30 giorni dalla consegna.

Articolo 9 - Attività accessorie

Al sodalizio sportivo è concessa, fatte salve le autorizzazioni di legge, la messa in uso di distributori automatici di bibite o altri prodotti alimentari e la messa a disposizione di servizi automatici di fototessera.

L'aggiudicatario è autorizzato ad effettuare in forma sonora e visiva la pubblicità commerciale all'interno dell'impianto sportivo, osservando tutte le norme regolamentari e le leggi vigenti. Le strutture e gli impianti per la pubblicità visiva (tabelloni, striscioni, stendardi, schermi, ecc.) potranno essere mantenuti installati anche fuori dall'orario di utilizzo. L'aggiudicatario potrà affittare gli spazi pubblicitari all'interno dell'impianto, incassandone i relativi proventi.

L'aggiudicatario dovrà garantire il decoro degli impianti pubblicitari, impegnandosi a mantenere sempre integre e pulite le strutture.

Articolo 10 - Limiti di utilizzo e divieto di sub-concessione

E' fatto divieto di utilizzo dell'impianto per usi e finalità diverse da quelle previste dall'articolo 5.

Il sodalizio affidatario dovrà dare la disponibilità al Comune di usare gratuitamente la palestra per un massimo di 10 manifestazioni l'anno compatibilmente con i propri impegni programmati.

E' vietata ogni forma di trasferimento a terzi, con o senza corrispettivo, dell'attività gestionale dell'impianto

Articolo 11 - Modifiche ed innovazioni

E' fatto divieto al concessionario di apportare modifiche od innovazioni all'impianto che non rientrino nell'ordinaria manutenzione, salva espressa autorizzazione del Comune.

Articolo 12 - Capienza dell'impianto

La presenza di pubblico durante lo svolgimento delle manifestazioni sportive o eventi di diverso tipo è regolata dalle disposizioni in materia di pubblici spettacoli.

Dovrà, da parte del gestore, essere inibito l'accesso al palazzetto degli spettatori in numero superiore a quello previsto nella licenza di cui agli articoli 68 del Testo Unico Leggi Pubblica Sicurezza (T.U.L.P.S.), o su cui si è espressa la Commissione di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo.

Il pubblico presente alle manifestazioni potrà essere assoggettato, nel rispetto delle norme vigenti, al pagamento di un biglietto di ingresso.

Articolo 13 - Controllo sulla gestione

Sono promossi periodici momenti di verifica sullo stato di attuazione del piano di utilizzo ed in generale di valutazione sulle problematiche gestionali.

Il Comune potrà, in qualsiasi momento, effettuare controlli mirati a verificare il rispetto della convenzione, prendere visione di tutti gli atti e documenti inerenti la gestione delle entrate e delle uscite relative all'impianto oggetto della convenzione, nonché essere informato sui tempi e modi della fruizione del servizio.

La società aggiudicataria sarà soggetta a verifiche anche in merito:

- all'applicazione ai propri dipendenti del contratto nazionale collettivo ed integrativo di lavoro;
- al rispetto delle norme di sicurezza dei lavoratori sul luogo di lavoro, di tutti gli adempimenti legislativamente obbligatori nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o dei soci e di tutte le norme vigenti che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (D.Lgs. 81/2008);
- all'applicazione ai volontari utilizzati nelle attività sociali delle condizioni previste dalla legislazione in materia.

Articolo 14 - Responsabilità

Con la firma della convenzione, l'affidatario diventa consegnatario responsabile e custode della proprietà comunale, egli si assume in proprio la responsabilità legata alla conduzione dell'impianto in caso di danni arrecati a persone e/o a cose e/o ad animali.

L'uso dell'impianto sportivo, delle attrezzature, dei locali e degli accessori deve essere improntato a criteri di rispetto per le norme di sicurezza e di igiene. Eventuali rischi da usi difformi sono di esclusiva responsabilità del concessionario e degli altri utilizzatori, con esclusione di qualsiasi responsabilità a carico del Comune.

In ogni caso il concessionario si intende espressamente obbligato a tenere sollevato e indenne il Comune da tutti i danni sia diretti che indiretti che potessero comunque ed a chiunque (persone o cose, ivi compresi atleti, dirigenti, allenatori, accompagnatori, direttori di gara, ecc.) derivare in dipendenza o connessione della concessione dell'uso dell'impianto e degli accessori, sollevando il Comune stesso da ogni e qualsiasi azione, pretesa, richiesta sia in via giudiziale che stragiudiziale che potesse comunque e da chiunque promuoversi in relazione a quanto oggetto della concessione, all'uso dell'impianto e degli accessori.

A tale scopo il concessionario dovrà stipulare, con oneri a suo carico, polizze assicurative con compagnie e società primarie per la copertura di responsabilità civile verso terzi, con un massimale adeguato all'attività gestita, per danni a persone o cose a qualunque titolo presenti nell'impianto.

Articolo 15 - Cauzione

Prima della stipula della convenzione il sodalizio sportivo aggiudicatario dovrà prestare apposita fideiussione, nelle forme di legge, a garanzia del buon svolgimento delle attività, del corretto utilizzo dell'impianto e della restituzione del bene in condizioni di integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

La fideiussione, bancaria o assicurativa, dovrà essere costituita per un importo di € 20.000,00 (euro ventimila) e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione dal debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune. In caso di inosservanza delle condizioni contemplate dalla convenzione il Comune potrà, di diritto, rivalersi di propria autorità sulla fideiussione come sopra costituita, e l'aggiudicatario sarà tenuto a reintegrarla nel termine e con le modalità che saranno all'occorrenza fissate. Alla scadenza della convenzione si procederà allo svincolo della cauzione, con apposito provvedimento, previo accertamento di esatto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dalla convenzione.

Articolo 16 - Revoca dell'affidamento.

In caso di inadempimento a quanto disposto nel presente capitolato il Comune, ferme restando tutte le eventuali possibili azioni di richiesta di risarcimento danni, può dichiarare la revoca dell'affidamento, senza che sorga nei propri confronti alcun onere di natura economica o diritto di risarcimento a favore dall'aggiudicatario.

In particolare, la revoca dell'affidamento potrà avvenire per:

- mancata realizzazione delle opere, totale o parziale, entro il termine previsto nel cronoprogramma contenuto nell'allegato B (relazione tecnica) allo studio di fattibilità, per responsabilità imputabili alla società o associazione affidataria;
- mancato esercizio delle attività sportive, al termine della realizzazione delle opere e durante il normale periodo di utilizzo dell'impianto, per una durata superiore ai sei mesi;
- mancato rispetto delle normative in materia di lavoro e accertata violazione di norme e clausole contrattuali regolanti il rapporto con il personale adibito ai servizi;
- cessione del contratto o subappalto;
- scioglimento o cessazione della società o associazione sportiva aggiudicataria;
- grave compromissione dell'igiene, in particolare nei servizi igienici, spogliatoi, docce;
- accertata responsabilità per danni intenzionali alle strutture o derivanti da negligenza.
- altre gravi o reiterate inosservanze a quanto prescritto dalla convenzione.

Ogni altra ipotesi di risoluzione del contratto resta regolata dall'articolo 1453 del codice civile.

Articolo 17 - Disposizioni generali e finali

Per quanto non espressamente previsto e regolamentato dalla presente capitolato si rinvia alle disposizioni normative vigenti, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

Le parti si impegnano comunque a definire amichevolmente eventuali controversie che possano nascere dall'applicazione della convenzione.

Qualora ciò non sia possibile, si demanda la competenza al giudice ordinario in base alle vigenti norme del codice di procedura civile.

Le spese inerenti la stipula della convenzione, imposte, tasse e quant'altro occorra per dare corso legale alla concessione, immediate e future, sono a carico del concessionario.

Sestu, 28/06/2012

Il responsabile unico del procedimento

Dr Ignazio Caboni