Comune di Solbiate Arno

Largo della Repubblica, 1 - 21048 Solbiate Arno (VA)
C.F. e P.IVA 00226820124
tel. 0331 993 043 - fax 0331 985 380
comune.solbiate-arno@pec.regione.lombardia.it
www.comune.solbiate-arno.va.it

CAPITOLATO SPECIALE PER LA CONCESSIONE-CONTRATTO AVENTE PER OGGETTO IL CAMPO DA TENNIS E RELATIVE PERTINENZE ALL'INTERNO DELL'AREA SPORTIVA ATTREZZATA, SITA A SOLBIATE ARNO IN VIA MATTEOTTI, 42.

ART. 1 - OGGETTO DEL CAPITOLATO 2
ART. 2 - SOGGETTI AMMESSI 2
ART. 3 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE 2
ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE-CONTRATTO 3
ART. 5 - FINALITA' 3
ART. 6 - CANONE DI CONCESSIONE 3
ART. 7 - CONSEGNA E CONTROLLI 4
ART. 8 - ORARI DI APERTURA 4
ART. 9 - MIGLIORIE E ADDIZIONI 4
ART. 10 - UTILIZZO DELL'IMPIANTO SPORTIVO 4
ART. 11 - TARIFFE 5
ART. 12 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO 5
ART. 13 - ONERI A CARICO DEL COMUNE 6
ART. 14 - FINALITÀ SOCIALI 6
ART. 15 - ESERCIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALI ED AFFINI 7
ART. 16 - RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO ED ASSICURAZIONI 7
ART. 17 - RISOLUZIONE ANTICIPATA 8
ART. 18 - SPESE DEL CONTRATTO 8
ART. 19 - CONTROVERSIE 8

ART. 1 - OGGETTO DEL CAPITOLATO

1. Il Comune di Solbiate Arno è proprietario del seguente immobile, facente parte del proprio patrimonio indisponibile:
complesso sportivo, denominato "*Area Sport*", con superficie di mq 4.900, sito in Solbiate Arno in via Matteotti, 42, censito catastalmente come segue:
Foglio n. 3 particella n 4867.

2. Il complesso sportivo di cui trattasi è composto da:
a) campo da tennis;
b) campo da beach volley/basket;
c) locali spogliatoi con docce e servizi;
d) edificio destinato ad ufficio e magazzino a servizio delle attività sportive;
e) area di collegamento fra le strutture sopra indicate ed i campi da gioco.

3. Il Comune di Solbiate Arno intende affidare in concessione-contratto gli immobili di cui alle voci a), b), c) e d) di cui al comma precedente.

4. Per la fruizione da parte dell'utenza degli immobili comunali menzionati al terzo comma, il Concessionario richiederà il pagamento di tariffe stabilite, di cui deve essere data adeguata pubblicità.

5. Con la sottoscrizione della concessione-contratto, il Concessionario si impegna altresì a garantire una fascia oraria giornaliera durante la quale sarà consentito l'utilizzo gratuito e sorvegliato del campo da beach volley e a provvedere alla manutenzione ordinaria, alla pulizia, alla sorveglianza ed alla custodia dell'intera area, compresa l'area urbana identificata catastalmente al sub 4 nella planimetria (allegato A).

ART. 2 - SOGGETTI AMMESSI

1. Sono ammessi a partecipare i seguenti soggetti:
Società e associazioni sportive dilettantistiche, Enti di promozione sportiva, Discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, anche in forma associata.

ART. 3 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

1. I requisiti richiesti per potere partecipare alla gara sono:
a) L'affiliazione a una o più federazioni Sportive Nazionali del CONI o alle discipline Sportive Associate riconosciute dal CONI o a uno degli Enti di promozione Sportiva riconosciuti dal CONI aventi finalità di promozione, organizzazione e svolgimento dello sport anche solo a livello dilettantistico, compresa l'attività didattica, per statuto senza scopo di lucro.
b) Il possesso da parte di tutti gli amministratori della Società/Associazione, muniti di rappresentanza legale, dei requisiti soggettivi di carattere generale, previsti dalla normativa vigente in materia di partecipazione a gare per l'affidamento di contratti pubblici (art. 94 e seguenti del D.lgs. 31.03.2023 n.36).
c) Essere in regola col pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali nei confronti di eventuali dipendenti.
d) Essere in possesso di apposito statuto/atto costitutivo della società/associazione, di cui si deve allegare copia all'istanza di partecipazione alla gara.

2. La dichiarazione sostitutiva relativa alla presenza dei requisiti di cui sopra, deve essere presentata utilizzando il modello di domanda di partecipazione (Mod. 2) allegato al bando di gara, alla quale

deve essere a sua volta allegata la fotocopia del documento di identità di chi sottoscrive nonché l'atto costitutivo/statuto della Società/Associazione candidata.

3. La mancata sottoscrizione della domanda di partecipazione al pari della sua incompletezza e delle dichiarazioni o dei documenti richiesti in allegato alla stessa determineranno l'esclusione dalla gara.

4. Allo stesso modo, l'accertamento della non veridicità di quanto dichiarato determinerà l'esclusione dalla gara ovvero la revoca del provvedimento di affidamento e la contestuale denuncia all'Autorità Giudiziaria.

ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE-CONTRATTO

1. La concessione avrà la durata di anni 5 (cinque) a decorrere dalla stipula della concessione-contratto.

2. La gestione dell'impianto sportivo dovrà svolgersi secondo i criteri e le condizioni previste nel presente capitolato.

3. Potrà essere concessa proroga per il tempo strettamente necessario all'espletamento di nuova gara per un massimo di sei mesi.

4. Resta vietato il rinnovo e la subconcessione della stessa.

ART. 5 - FINALITÀ

1. Il Comune concede l'impianto sportivo per il perseguimento di quelle che sono le finalità pubbliche e sociali della struttura; in particolare, la concessione comprende:

a) promozione e potenziamento della pratica delle attività esclusivamente ludico sportive amatoriali consentite dal complesso sportivo di cui trattasi, come da certificato di agibilità, compresa la promozione della struttura e la pubblicizzazione delle attività, salvo acquisizione di tutte le eventuali preventive autorizzazioni.

2. È vietato l'uso dell'impianto per finalità diverse da quelle proprie compatibili con la destinazione d'uso dello stesso, come ad esempio organizzazione di feste private, etc..

ART. 6 - CANONE DI CONCESSIONE

1. Il canone annuo di concessione, posto a base di gara, è stabilito in €. 3.800,00, oltre IVA di legge esclusa, da versare in due rate semestrali anticipate di pari importo, la prima delle quali è dovuta alla data di sottoscrizione della presente concessione-contratto. Il canone annuo, una volta sottoscritta la concessione-contratto, sarà dovuto indipendentemente dall'avvio delle attività da parte del Concessionario.

2. Il mancato pagamento di due rate consecutive del canone, oltre a determinare l'escussione della polizza fideiussoria, comporterà la decadenza della concessione.

3. Il Concessionario, a garanzia del perfetto adempimento degli obblighi contrattuali assunti, prima della stipula della concessione-contratto, deve costituire a favore del Comune un deposito cauzionale infruttifero di importo pari ad un'annualità di canone ed avente efficacia per l'intera durata del contratto.

4. Senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Comune proprietario, nel caso il Concessionario non adempisse regolarmente o correttamente ai propri obblighi, il Comune trattiene il deposito cauzionale per la parte corrispondente al danno patito.

ART. 7 - CONSEGNA E CONTROLLI

1. Gli impianti sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risultante dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico Comunale depositata agli atti e visionabile.

2. Al momento della formale immissione in detenzione dell'impianto, verrà redatto in contraddittorio con il Concessionario apposito verbale di consegna. Il verbale, debitamente sottoscritto dal Concessionario, costituisce documento di riferimento e raffronto per la riconsegna dell'impianto che dovrà essere restituito alla scadenza della concessione, in buono stato di conservazione e tutte le eventuali migliorie e/o addizioni saranno acquisite dall'Ente senza che il Concessionario possa richiedere alcun indennizzo per le spese sostenute.

3. Il Comune opererà gli opportuni controlli per verificare la corretta conduzione dell'impianto, la qualità del servizio erogato in relazione alle esigenze dell'utenza, nonché tutto quanto concerne gli aspetti tecnico-manutentivi. Il Comune potrà altresì prescrivere l'attuazione di quei lavori manutentivi ordinari che si dovessero valutare necessari. A tale scopo, i tecnici e funzionari comunali avranno in ogni momento libero accesso ai beni di cui alle lett. a), b), c) e d) di cui al comma due dell'art.1. Il Concessionario è tenuto a fornire, in sede di controlli, la più ampia collaborazione e a fornire tutti i chiarimenti necessari.

ART. 8 - ORARI DI APERTURA

1. Il Concessionario si impegna a garantire l'apertura delle strutture sportive per la fruizione delle stesse in media per almeno sei giorni settimanali compresi i festivi.

2. È consentita la chiusura nelle giornate di Natale, Capodanno, Pasqua e Festa Patronale.

3. Il Concessionario si impegna ad osservare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 n.447, recante "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e ss.mm.ii..

4. Il Concessionario si impegna altresì a garantire una fascia oraria giornaliera durante la quale sarà consentito l'utilizzo gratuito e sorvegliato del campo da beach volley.

ART. 9 - MIGLIORIE E ADDIZIONI

1. Il Concessionario ha facoltà di proporre e attivare a proprie spese interventi migliorativi e/o incrementativi nel rispetto delle norme urbanistiche e previa autorizzazione da parte dell'UTC. Per le migliorie/addizioni resta ferma l'acquisizione al patrimonio comunale al termine della concessione senza che alcun indennizzo, corrispettivo, risarcimento o pretesa possa essere chiesta o vantata dal Concessionario stesso.

ART. 10 - UTILIZZO DELL'IMPIANTO SPORTIVO

1. L'utilizzo dell'impianto sportivo è concesso per lo svolgimento e la promozione dell'attività sportiva di base, prevalentemente del gioco del tennis. A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono consentiti:

a) attività ufficiali comprendenti incontri di campionato amatoriali, partite di coppa, tornei federali o di Enti di promozione sportiva;

b) allenamenti;
c) attività amatoriali.

2. Il Concessionario si impegna ad utilizzare il campo da tennis prioritariamente per lo svolgimento delle partite di campionato delle squadre locali. Inoltre, il Concessionario si impegna ad organizzare e promuovere apposite iniziative rivolte ai giovani di Solbiate Arno.

3. Il Concessionario definisce, nel rispetto dei regolamenti comunali, il calendario annuale delle attività programmate, recante, tra l'altro, i giorni e le fasce orarie di utilizzo dell'impianto.
Il predetto calendario dovrà essere trasmesso al Comune per conoscenza.

ART. 11 - TARIFFE

1. Al Concessionario spettano in via esclusiva tutti gli introiti legati all'utilizzazione del campo da tennis, nel rispetto del regime fiscale cui il concessionario è soggetto sulla base della normativa di settore. A titolo esemplificativo, si menzionano:

- le entrate derivanti delle tariffe per l'utilizzo dello spazio sportivo da parte degli utenti che ne fanno richiesta;
- le entrate derivanti da iscrizioni a tornei o altre iniziative organizzate dal Concessionario, anche in collaborazione con il Comune, nonché da scuole di avviamento allo sport;
- le entrate derivanti dalla pubblicità cartellonistica, sonora, etc .

ART. 12 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

1. La concessione-contratto di cui trattasi comporta l'utilizzazione diretta degli immobili di cui trattasi (campo da tennis; campo da beach volley/basket, locali spogliatoi con docce e servizi; edificio destinato ad ufficio e magazzino a servizio delle attività sportive) da parte del Concessionario con l'impegno per lo stesso di provvederne al mantenimento in efficienza e buono stato, alla manutenzione ordinaria, alla custodia, alla pulizia dei locali, al taglio del verde ed alla sorveglianza. Sarà onere e cura della parte concessionaria provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria manutenzione necessaria per la salvaguardia degli immobili e per consentirne la piena possibilità di utilizzo ed espressamente quelle da farsi agli impianti tecnologici relativi alla fornitura di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

2. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, nel concetto di manutenzione ordinaria rientrano:

- riparazione e rifacimento di parti di intonaci interni, tinteggiature interne ed esterne, riparazioni di rivestimenti e di pavimenti interni;
- riparazione e sostituzione di parti accessorie quali sifoni, rubinetti, guarnizioni, docce, valvole dell'impianto idrico sanitario;
- riparazione e sostituzione di parti accessorie quali guarnizioni, valvole, pressostati etc, dell'impianto di riscaldamento oltre alla pulizia delle caldaie ed alla tinteggiatura dei termosifoni;
- riparazione e sostituzione di vetri e parti accessorie degli infissi interni ed esterni degli spogliatoi e degli altri immobili oltre alla verniciatura delle parti in legno;
- riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature elettriche installate, quali interruttori, punti presa, valvole, lampade ed apparecchi illuminanti degli spogliatoi, delle tribune, dell'ingresso dei bagni e dei locali tecnici;
- acquisto delle lampade degli impianti di illuminazione artificiale degli impianti di gioco, e

sostituzione di quelle non funzionanti e usurate;
- acquisto del materiale di consumo per l'esecuzione delle pulizie, acquisto delle parti accessorie degli impianti di gioco (reti, etc);
- manutenzione del verde dell'intera area sportiva, con relativo taglio periodico e smaltimento del raccolto;
- verniciatura periodica di tutte le opere in ferro, dei cancelli e delle reti di recinzione che delimitano gli impianti;
- le spese per il montaggio e lo smontaggio del pallone pressostatico di copertura del campo da tennis.

3. Risulta posta a carico del Concessionario, sempre secondo le istruzioni all'uopo impartite dall'Ufficio Tecnico, anche la manutenzione ordinaria, la pulizia, la sorveglianza e la custodia del campo da beach volley/basket e di tutte le aree pertinenziali.

4. Il Concessionario dovrà munirsi di tutte le licenze ed autorizzazioni amministrative, fiscali e sanitarie prescritte della norma di settore e dovrà altresì rispettare tutti gli obblighi relativi alla sicurezza sul lavoro, sulla tutela, salute, assicurazione, assistenza, contribuzione e retribuzione dei lavoratori eventualmente impiegati.

5. Il personale impiegato dal Concessionario dovrà essere moralmente e fisicamente idoneo allo svolgimento dei servizi richiesti e mantenere un comportamento educato e civile, rapportandosi correttamente con quanti, per motivi di lavoro, si troverà ad entrare in contatto, nel pieno rispetto del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici (art. 54 c. 5 del Dlgs. 165/2001 s.m.i. e dell'art. 2 D.P.R. n. 62/2013) approvato dall'Amministrazione comunale.

6. Il Concessionario non potrà cedere ad altri, né in tutto né in parte, la concessione in oggetto a nessun titolo e per nessuna ragione. Nessun locale potrà essere utilizzato da soggetti diversi dal gestore se non previo espresso consenso scritto dell'Amministrazione.

ART. 13 - ONERI A CARICO DEL COMUNE

1. Le spese di manutenzione straordinaria, trattandosi di impianto di proprietà comunale, rimangono invece a carico del Comune. Il Comune si accolla in tutto gli oneri inerenti alle spese per le utenze di energia elettrica e di fornitura di acqua, preso atto delle difficoltà tecniche insuperabili riscontrate nella istallazione di possibili autonomi contatori tramite i quali potere poi volturare le utenze a carico del Concessionario. Al contrario, resta a carico del Concessionario la spesa per l'utenza del gas: il Concessionario si obbliga a rimborsare l'intero importo delle bollette intestate al Comune proprietario secondo le istruzioni e le cadenze all'uopo fissate dall'Ufficio Tecnico. Sempre a carico del Comune rimane l'onere e la spesa collegata alla pulizia dei cestini presenti all'interno dell'area sport.

2. Nei casi di necessità di manutenzione straordinaria, il Concessionario segnala tempestivamente l'intervento da farsi ed i tempi entro i quali deve realizzarsi per non compromettere le attività programmate.

3. Il Comune valuta gli interventi proposti e li programma secondo necessità ed urgenza, vi provvede nei tempi tecnici occorrenti.

ART. 14 - FINALITÀ SOCIALI

1. Il Comune si riserva la facoltà di utilizzare l'impianto a titolo gratuito per le proprie attività o manifestazioni o per quelle patrocinate dallo stesso, per un numero massimo di **7 giornate l'anno** e comunque previa richiesta inoltrata al Concessionario almeno 15 giorni prima dell'evento.

ART. 15 - ESERCIZIO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI ED AFFINI

1. È concessa facoltà alla concessionaria di esercitare la gestione di pubblico esercizio commerciale nell'ambito dell'area attrezzata, mediante rilascio delle apposite licenze o autorizzazioni, da acquisire a propria esclusiva cura e spesa, al pari degli allestimenti e/o temporanee trasformazioni necessarie. Tali attività non devono avere il carattere prevalente ma accessorio al presente contratto.

ART. 16 - RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO ED ASSICURAZIONI

1. Il Concessionario sarà l'unico ed il solo responsabile del buon funzionamento dell'impianto compresi gli eventuali danni di qualunque natura e per qualsiasi motivo arrecati a persone e/o cose che risultassero causati dal personale dipendente o dai fruitori del campo da tennis e del campo da beach volley.

2. A tale fine, il Concessionario dovrà stipulare, con oneri a proprio carico, prima della stipula della concessione contratto le seguenti polizze assicurative:

a) Polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi (RCT) a copertura di rischi attinenti alla responsabilità per danni a persone o cose con massimale unico non inferiore ad Euro 1.500.000,00.

b) Polizza assicurativa a favore del Comune per incendio e/o cause di danneggiamento degli immobili, oggetto di concessione ai sensi dell'art.1 impianto per la durata del contratto per un capitale assicurato non inferiore a Euro 500.000,00.

3. Copia delle polizze dovrà essere esibita all'Amministrazione Comunale prima della stipula del contratto, compresa la copia degli eventuali rinnovi annuali che dovrà essere trasmessa entro la data di scadenza.

4. Le coperture assicurative devono intendersi previste anche per le giornate all'anno riservate all'Ente, di cui al precedente art. 14.

5. Il Concessionario dovrà rispettare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'impianto. In particolare il Concessionario si assume ogni responsabilità legata alla gestione della sicurezza e all'uso di attrezzature ed impianti ai sensi del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e ss.mm.ii., nonché ai sensi del D.M. 18 marzo 1996 (nel caso di manifestazioni sportive), ovvero ai sensi del D.M. 10 marzo 1998 (nel caso di altre attività).

6. Il concessionario risponderà di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti nell'impianto a vario titolo, secondo le mansioni assunte e si obbliga a tenere il Comune di Solbiate Arno sollevato e indenne da qualsiasi responsabilità, civile e penale, o azione presente o futura, per danni di qualsiasi genere, comunque derivanti, anche nei confronti di terzi, per effetto della presente concessione.

7. Il Concessionario è obbligato nei confronti del proprio personale (collaboratori, volontari e non ed altro personale di cui si avvale per lo svolgimento dell'attività di gestione) ad applicare il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalle leggi vigenti in materia.

8. Il personale impiegato dal Concessionario dovrà essere moralmente e fisicamente idoneo allo svolgimento dei servizi richiesti e mantenere un comportamento educato e civile, rapportandosi correttamente con quanti, per motivi di lavoro, si troverà ad entrare in contatto, nel pieno rispetto del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici (art. 54 c. 5 del Dlgs. 165/2001 e dell'art. 2 D.P.R. n. 62/2013) approvato dall'Ente.

9. Il Comune ha ampia facoltà di provvedere alla vigilanza sull'uso dell'impianto e delle attrezzature da parte del Concessionario al fine di garantire costantemente che il Concessionario non ponga in essere attività pregiudizievoli per l'interesse pubblico o che, comunque, non rispettose dei principi di buona amministrazione.

10. Il Concessionario è tenuto a fornire al Comune, in sede di controllo, la più ampia collaborazione e a fornire tutti i chiarimenti necessari, ad esibire la documentazione richiesta, consentendo l'accesso alle strutture.

11. Il Concessionario, a garanzia del perfetto adempimento degli obblighi contrattuali assunti con la sottoscrizione della concessione-contratto, si impegna a costituire presso la Tesoreria Comunale a favore del Comune un deposito cauzionale infruttifero di importo pari ad una annualità del canone al netto dell'IVA, avente efficacia per l'intera durata del contratto.

ART. 17 - RISOLUZIONE ANTICIPATA

1. È data alla parte concessionaria la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento, dandone avviso al Comune, mediante lettera raccomandata A.R., almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. la concessione contratto s'intenderà senz'altro risolta per fatto o colpa del Concessionario in caso di:

- scioglimento dell'ASD concessionaria;
- violazione della destinazione d'uso dell'immobile, come indicata dall'art. 1 del presente contratto;
- mancata grave manutenzione dell'immobile concesso a fronte di almeno due solleciti scritti a provvedere;
- mancato pagamento di due ratei consecutivi del canone concessorio;
- esercizio di attività per le quali è prevista l'autorizzazione o la licenza senza il prescritto titolo abilitativo;
- reiterato mancato adempimento di una qualsiasi delle obbligazioni del presente contratto, diverse da quelle indicate nei punti precedenti, a fronte di almeno tre solleciti scritti a provvedere.

ART. 18 - SPESE DEL CONTRATTO

1. Tutte le spese, nessuna eccettuata, relative alla sottoscrizione della concessione/contratto sono a carico del Concessionario.

ART. 19 - CONTROVERSIE

1. Qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e applicazione della concessione-contratto, se non composta bonariamente tra le parti, sarà devoluta all' Autorità Giudiziaria territorialmente competente.