



COMUNE DI ROGNO

Provincia di Bergamo

CAP 24060-PIAZZA DRUSO,5 TEL. 035/967013 FAX 035/967243 – E.mail info@comune.rogno.bg.it cod. fisc. 00542510169 P. IVA 00500290168

SETTORE LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO E MANUTENZIONI
SERVIZIO GESTIONE DEL PATRIMONIO

CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO DELLA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE GRATUITA DEL CAMPO DA TENNIS – CALCETTO E ANNESSI SPOGLIATOI, DOCCE E SERVIZI IGIENICI POSTI IN PIAZZALE MARINAI D’ITALIA.

1) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto della gestione delle seguenti strutture di proprietà comunale:

➤ **Campo da Tennis / Calcetto** della superficie complessiva netta di mq. 668,13 e **locali annessi** costituiti dai:

- Locale spogliatoio (mq. 20,16)
- disimpegno (mq. 4,65)
- anti w.c. e w.c. (mq. 3,24 e 2,16)
- docce (mq. 6,51)

Il campo da gioco è collegato ai locali predetti da pensilina metallica.

I locali predetti sono completi di impianti elettrico, impianto di riscaldamento, collegato alla rete del teleriscaldamento.

Le unità immobiliari predette verranno consegnate **nello stato di fatto e diritto in cui si troveranno al momento della stipula del contratto.**

2) DURATA DELLA GESTIONE

La durata della gestione è stabilita in **anni 12 (DODICI)** a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto.

Alla scadenza il contratto NON potrà essere prorogato, salvo espressa autorizzazione dell’Ente, per ragioni di pubblico interesse.

Qualora il Gestore intenda recedere dal contratto di gestione anticipatamente rispetto alla scadenza originaria per causa propria e per causa di forza maggiore, deve comunque accordare un preavviso scritto al Comune di Rogno di **ALMENO 6 (SEI) MESI** rispetto ad ogni scadenza annuale, mediante raccomandata postale con ricevuta di ritorno.

3) CARATTERISTICHE DELLA RIQUALIFICAZIONE E DELLA GESTIONE SERVIZIO

Il gestore deve dare attuazione al progetto proposto volto alla riqualificazione, rigenerazione, ammodernamento ed uso dell’impianto sportivo ed al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali ed aggregative consentite sull’impianto sportivo di proprietà dell’Ente, nel pieno rispetto delle tempistiche e della documentazione progettuale presentata e accettata dall’Amministrazione Comunale e a seguito di procedura di manifestazione di interesse.

Dovrà altresì provvedere alla gestione dell’impianto, assicurando la regolare e completa efficienza di tutti i vari impianti ed attrezzature e dando attuazione alla proposta di gestione presentata.

Il gestore ha l’obbligo di osservare e far osservare agli addetti al servizio tutte le disposizioni prescritte da legge o regolamenti in vigore o che saranno emanati durante il corso del

contratto in materia igienico-sanitaria, di sicurezza e prevenzione infortuni o comunque attinenti all'oggetto della concessione.

Il gestore si impegna inoltre ad assicurare il servizio di assistenza in caso di necessità e sorveglianza sul comportamento dei frequentatori della struttura: in particolare il concessionario si impegna a limitare l'accesso ad un numero adeguato di utenti, in base alla capacità ricettive dell'impianto, assumendosi ogni eventuale responsabilità per incidenti o danni causati da sovraffollamento o da qualsiasi altra natura.

Il servizio oggetto della presente gestione non può essere interrotto o sospeso senza il preventivo nulla-osta dell'Amministrazione, se non per cause di forza maggiore. In tal caso deve esserne data tempestiva comunicazione all'Amministrazione. In caso di arbitrario abbandono, sospensione o interruzione, l'Amministrazione potrà sostituirsi nell'espletamento della gestione ordinaria, fatto salvo il diritto di richiedere il risarcimento dei danni.

Più in generale in caso di omissioni, deficienze o abusi nell'ottemperanza degli obblighi contrattuali da parte del gestore o svolgimento di attività non conforme alla destinazione dei locali e alle prescritte autorizzazioni, ove quest'ultimo, nonostante regolare diffida non ottemperi alle prescrizioni impartite, il Comune potrà procedere alla sospensione dell'attività e all'applicazione, nei confronti del Gestore, di sanzioni di cui al successivo art. 16, fatto salvo il risarcimento del maggiore danno, anche mediante utilizzo del deposito cauzionale.

Il gestore ha l'obbligo di segnalare immediatamente al Comune tutte le circostanze e fatti che, rilevati nell'espletamento del suo compito, possono pregiudicare il regolare svolgimento del servizio.

Il gestore si impegna a non svolgere nella struttura e pertinenze nessuna attività che contrasti con la destinazione dell'immobile e con il presente capitolato, salvo ottenimento delle prescritte autorizzazioni ai sensi delle leggi vigenti.

Il gestore solleva il Comune da qualunque azione che possa essergli intentata da terzi, derivanti dal mancato adempimento degli obblighi contrattuali, da trascuratezza o da colpa nell'adempimento dei medesimi.

Per espressa volontà dell'Amministrazione Comunale è fatto DIVIETO TASSATIVO, pena la revoca dell'affidamento, di installare, sia all'interno della struttura che in ogni altro locale o spazio esterno adiacente, qualsiasi tipo di apparecchiatura e/o sistema di gioco d'azzardo elettronico e praticare qualsiasi altro tipo di gioco di azzardo e installare apparecchi videogiochi con vincita in denaro di cui all'art. 110 c. 6 del R.D. 773/31 (TULPS) e macchinette da gioco in qualunque modo denominate e di qualunque tipo, anche se legali (slot macchine, video poker etc...)

4) SUB – CONCESSIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

È **vietata** la cessione a terzi e la subconcessione, in tutto o in parte, della gestione, pena la perdita della cauzione, la decadenza del contratto ed il risarcimento di ogni danno.

5) ORARIO DI APERTURA DELL'IMPIANTO

L'orario di apertura ed il funzionamento della struttura sarà stabilito dal Gestore che ne darà comunicazione all'Amministrazione Comunale.

6) OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il gestore dovrà provvedere a sue spese ai seguenti adempimenti:

- 1) Presa in consegna delle unità immobiliari per la loro corretta gestione;
- 2) Realizzazione degli interventi di riqualificazione, ammodernamento e rigenerazione previsti nel progetto di riqualificazione, nei tempi e nei modi previsti dallo stesso;
- 3) Attuazione e sviluppo della proposta di gestione formulata all'Amministrazione;

- 4) Munirsi di tutte le autorizzazioni amministrative, sanitarie e/o di pubblica sicurezza necessarie allo svolgimento dell'attività oggetto della presente gestione;
- 5) Dotarsi delle necessarie attrezzature, arredi e scorte per l'espletamento dell'attività;
- 6) Rispondere in proprio di qualsiasi fatto o atto pregiudizievole imputabile al proprio personale o ai propri soci o collaboratori;
- 7) Svolgere l'attività osservando le vigenti norme in materia di sicurezza e in particolare quelle di cui al D. Lgs. N° 81/2008, curando la preventiva redazione del Documento di Valutazione dei Rischi e la formazione del personale, in ogni caso tenendo indenne il Comune di Rogno da qualsiasi danno o responsabilità verso terzi in conseguenza dell'attività svolta e degli impianti realizzati;
- 8) Custodia e utilizzo in conformità alla loro destinazione e funzione;
- 9) Apertura e chiusura degli impianti agli orari stabiliti garantendo una costante vigilanza, il controllo sull'osservanza da parte di tutti gli utenti del corretto utilizzo delle strutture, nonché un pronto intervento per primo soccorso o quant'altro previsto dalle normative vigenti;
- 10) Programmazione e gestione degli spazi e degli orari delle attività sportive;
- 11) Pulizia, disinfezione e riordino degli impianti e delle attrezzature, effettuando la raccolta differenziata dei rifiuti;
- 12) Accensione e spegnimento degli impianti elettrici e di riscaldamento;
- 13) Manutenzione ordinaria degli immobili e degli impianti sportivi (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sostituzione lampade illuminazione, piccole riparazioni, tinteggiatura interna, sostituzione di piccole parti degli impianti idrici, sanitari, elettrici);
- 14) Rispetto e applicazione delle norme vigenti in materia tributaria, fiscale ed assicurativa derivanti dalla gestione (I.v.a., imposte sui redditi, etc.) ed ogni altro onere comunque previsto dal presente capitolato;
- 15) Segnalare con tempestività al Comune ogni disfunzione o guasto riscontrato nel funzionamento degli impianti tecnologici e le azioni intraprese;
- 16) Cura e costante pulizia dell'area esterna di pertinenza delle strutture;
- 17) Riconsegna al Comune di Rogno, al termine della gestione, di tutti i beni concessi in gestione in condizioni di conservazione idonee in relazione all'uso cui sono destinati;

7) RISERVA DI DISPONIBILITA' DEGLI IMPIANTI

Il Comune si riserva la disponibilità gratuita dell'impianto sportivo per un numero massimo di 5 giornate intere all'anno, per lo svolgimento di manifestazioni anche non organizzate direttamente, ma comunque patrociniate dall'Amministrazione Comunale.

La data dell'utilizzo dovrà essere comunicata al concessionario con un preavviso di almeno giorni 10 (Dieci).

Entro 3 (TRE) giorni dalla richiesta del Comune il gestore dovrà comunicare l'eventuale indisponibilità per impegni già assunti e concordare e disporre per un periodo immediatamente prossimo.

Gli eventuali incassi dei biglietti per le manifestazioni organizzate dal Comune spetteranno al Comune stesso.

In occasione dell'utilizzazione dell'impianto da parte del Comune, il gestore dovrà garantire la piena funzionalità della struttura assumendo a proprio carico tutti gli oneri connessi all'utilizzo (personale, pulizie ecc.).

8) CORRISPETTIVO

La gestione dell'impianto è gratuita.

Il gestore dovrà assumere i seguenti oneri:

- Esecuzione dei lavori come da progetto proposto (ed approvato anche con modifiche dall'amministrazione comunale), con affidamento dei lavori da parte del

soggetto individuato come concessionario ad un'impresa specializzata in possesso di tutti i requisiti di legge;

Non è previsto alcun finanziamento/onere da parte dell'ente per la realizzazione del progetto presentato.

A fronte dell'impegno di realizzazione degli interventi di riqualificazione, ammodernamento e rigenerazione nell'allegato progetto di riqualificazione, nei tempi e nei modi previsti dallo stesso, il gestore è esentato dal pagamento di un canone di concessione per tutta la durata della presente convenzione.

Il mancato rispetto dei termini e delle modalità di attuazione dell'intervento proposto, determina la **decadenza di diritto della gestione**, fatta salva la possibilità di una proroga motivata su preventiva richiesta scritta e motivata avanzata dal Concessionario, da rilasciare previo parere della Giunta Comunale.

9) TARIFFE

Gli introiti per l'uso e la gestione degli impianti spetteranno interamente al gestore, il quale dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale le tariffe applicate.

Le tariffe praticate dovranno essere coerenti con i prezzi di mercato riscontrabili per esercizi analoghi.

Gli oneri economici ed organizzativi per la realizzazione di eventuali iniziative promozionali o di animazione sono interamente a carico del Gestore. Allo stesso spettano i proventi di tali attività.

10) SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI E DELLE ATTREZZATURE

Sono a carico del concessionario:

- il costo del personale;
- Il costo delle utenze per energia elettrica, riscaldamento, acqua, etc.
- la tariffa per la raccolta e il trasporto dei rifiuti;
- la manutenzione ordinaria degli immobili e relativi impianti ed attrezzature;
- la pulizia e la manutenzione dell'area esterna di pertinenza dell'impianto sportivo;
- la sostituzione di tutti i beni di proprietà comunale lesionati o divenuti inservibili e la loro integrazione se ritenuto necessario o prescritto da autorità competenti;
- l'acquisto di quanto ulteriormente necessario per la gestione, alla manutenzione e alla messa in sicurezza, qualora necessaria, ivi compresi l'adeguamento degli impianti di riscaldamento e di illuminazione, nel rispetto delle condizioni di cui successivo art. 12.

Sono a carico del Concessionario tutte le spese necessarie per l'attuazione del progetto di RIQUALIFICAZIONE DEL CAMPO DA TENNIS – CALCETTO E ANNESSI SPOGLIATOI, DOCCE E SERVIZI IGIENICI POSTI IN PIAZZALE MARINAI D'ITALIA, secondo il progetto all'uopo predisposto, nonché tutte le spese successive e necessarie per garantire la piena efficienza dell'impianto.

Il Concessionario dovrà dare comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale di qualsiasi inconveniente che possa dare luogo alla necessità di interventi di manutenzione straordinaria entro due giorni dall'avvenuta conoscenza.

11) CONSEGNA E RESTITUZIONE DELLA STRUTTURA

Il gestore dovrà attivare la gestione della struttura a proprio nome mediante intestazione delle relative utenze.

L'immobile è concesso nello stato di fatto e diritto in cui si trova al momento della consegna.

All'atto della consegna dell'impianto, in contraddittorio tra le parti, sarà redatto un verbale di ricognizione ed un inventano dei beni, unitamente allo stato di consistenza e manutenzione degli immobili, spazi ed attrezzature relative.

Al gestore è fatto obbligo di munirsi di tutte le autorizzazioni amministrative, sanitarie e/o di pubblica sicurezza necessarie allo svolgimento dell'attività.

Alla scadenza del contratto di gestione, in contraddittorio tra le parti, sarà redatto un verbale di riconsegna, nel quale si procederà nuovamente alla ricognizione ed inventano dei beni, verifica dello stato di consistenza e manutenzione degli immobili, spazi ed attrezzature relative l'immobile e i beni mobili di pertinenza di proprietà del Comune, che dovranno essere riconsegnati in perfetto stato, salvo il deterioramento per normale uso. In caso contrario il Gestore è obbligato, a proprie cure e spese, ad attuare i necessari interventi entro il termine stabilito durante il sopralluogo all'atto di riconsegna dell'immobile, con facoltà dell'Amministrazione di rivalersi sulla polizza fidejussoria depositata a titolo di cauzione (riferimento successivo art. 15), senza il beneficio della preventiva escussione.

12) ULTERIORI INTERVENTI DI MANUTENZIONE E MIGLIORIA

Qualora il gestore, all'atto della consegna dell'impianto nello stato di fatto e diritto in cui si trova, ritenga di dare attuazione ad interventi di miglioria e manutenzione delle strutture e/o impianti (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: adeguamento degli impianti di riscaldamento e di illuminazione), potrà provvedere autonomamente alla realizzazione delle opere di cui trattasi, previo ottenimento dell'autorizzazione da parte dei competenti uffici comunali.

Nessun onere sarà a carico del Comune di Rogno e tali opere rimarranno comunque nella proprietà dell'Ente alla scadenza del contratto.

Analogamente, in autonomia, il gestore provvederà all'acquisto degli ulteriori arredi / attrezzature che ritiene necessari per garantire la fruizione delle strutture da parte degli utenti.

13) RESPONSABILITA' E ASSICURAZIONE

Il Gestore, avvalendosi di primarie compagnie assicurative, dovrà stipulare, prima della sottoscrizione del contratto, specifiche polizze assicurative che devono essere tenute attive per tutto il periodo della durata della gestione.

In particolare il concessionario è tenuto a contrarre a sue spese:

- Polizza assicurativa per la copertura contro i rischi di R.C.T., per danni comunque arrecati a persone, animali e cose nell'espletamento dei servizi appaltati e nella conduzione dei locali in concessione in relazione a tutte le attività collegate. Il massimale unico assicurato deve essere non inferiore ad €. 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00) per ciascuna voce di danno (evento morte, lesioni permanenti o temporanee). La copertura assicurativa deve comprendere anche una garanzia R.C.O., con un massimale non inferiore ad €. 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00) a copertura di tutti i danni, infortuni che possano accadere al personale impiegato;
- Polizza assicurativa per rischio locativo per la copertura dei danni comunque arrecati agli immobili nell'espletamento dei servizi appaltati e nella conduzione dei locali in concessione in relazione a tutte le attività collegate.

Le predette polizze devono espressamente indicare tra i terzi l'Amministrazione proprietaria dell'immobile e dovranno prevedere l'escussione a prima richiesta da parte del Comune di Rogno, senza possibilità di opporre riserve o eccezioni di sorta.

Copia di tali polizze dovranno essere consegnate al Comune al momento della stipula del contratto, successivamente ad ogni scadenza annuale deve essere trasmessa copia della quietanza polizza, pena la decadenza della gestione.

In ragione di tali polizze il gestore si assume ogni più ampia responsabilità civile e penale in caso di infortuni sia al personale addetto alle mansioni che a terzi che, per fatto proprio o dei propri dipendenti, possano derivare, nonché per ogni altro danno eventualmente arrecato a beni pubblici e privati, intendendo espressamente escludere ogni responsabilità del Comune di Rogno in merito, in considerazione della piena autonomia di gestione con cui si concedono le strutture di proprietà comunale.

Il gestore è tenuto e si impegna a tenere sollevato e indenne il Comune di Rogno da ogni azione, anche giudiziale, o molestia, posta in essere da terzi e che possa insorgere dall'esercizio della gestione medesima.

14) ADDIZIONI E VARIANTI

Nessuna variante, addizione e miglioramento potrà essere eseguita nell'immobile e nelle attrezzature, senza la preventiva approvazione scritta del Comune.

Le opere di miglioria realizzate dal gestore resteranno al termine della gestione di proprietà del Comune, senza alcun diritto di indennizzo da parte del Concessionario.

15) VIGILANZA E CONTROLLO

Il Comune provvederà alla vigilanza e al controllo sul servizio e sulla conduzione degli impianti a mezzo di personale dipendente o all'uopo incaricato.

Il Gestore deve, per tutta la durata dell'affidamento, consentire che il Comune proprietario, effettui, in qualsiasi momento che ritenga necessario, il controllo circa:

- a) Lo stato di manutenzione della struttura e degli impianti concessi in gestione per indicare le opere di manutenzione di cui necessitano;
- b) Gli orari d'uso degli impianti in oggetto;
- c) L'effettiva destinazione dell'impianto alle finalità indicate nell'atto di gestione

16) SANZIONI

Fermo restando quanto stabilito al successivo art. 18), il Comune in caso di inadempienza degli obblighi contrattualmente assunti contesterà l'infrazione o l'omissione al Gestore con lettera Raccomandata A/R, il quale dovrà ovviare al disservizio entro il termine assegnatogli o, comunque, nel più breve tempo possibile.

Per ogni infrazione od omissione il gestore, indipendentemente dall'obbligo di regolarizzazione, sarà passibile di una sanzione pecuniaria da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00 da comminarsi da parte della Giunta Comunale, in proporzione alla gravità del disservizio e dell'inconveniente arrecato.

17) REVOCA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di revoca del rapporto contrattuale per motivate ragioni di pubblico interesse.

In materia di risoluzione del contratto, valgono le norme dettate dal Codice Civile, che si intendono integralmente richiamate.

18) DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Rogno può dichiarare la decadenza del gestore in uno dei seguenti casi:

- a) Per accertata violazione degli obblighi e degli impegni assunti con la sottoscrizione del contratto di gestione o comunque delle prescrizioni di cui al presente Capitolato Speciale e del bando di gara, nonché degli obblighi imposti da norme di legge o regolamenti e nel caso di cattivo uso dei beni concessi in gestione e immotivata interruzione del servizio;

- b) Per venir meno dei requisiti soggettivi e oggettivi del gestore, richiesti nel bando di gara come condizione per l'affidamento della gestione; in particolare sarà motivo di decadenza della gestione la modifica dell'oggetto sociale del gestore, il mancato svolgimento della gestione, il venir meno delle garanzie finanziarie prestate in occasione dell'affidamento della gestione e comunque ogni elemento che faccia venir meno i requisiti di affidabilità del gestore;
- c) Il mancato rispetto del divieto di cessione e/o sub-concessione del contratto di cui all'art. 4 del presente Capitolato;
- d) Mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- e) Violazioni edilizie. In tale caso il Comune di Rogno si riserva la risoluzione dell'atto, la richiesta di risarcimento dei danni e il ripristino dei luoghi; in caso di mancato ripristino entro il termine stabilito, il Comune di Rogno può procedervi d'ufficio addebitandone le spese al gestore decaduto, anche mediante utilizzo del deposito cauzionale;
- f) Violazione delle norme vigenti in materia retributiva, contributiva, previdenziale, di protezione e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- g) A seguito di comminazione di penali per un importo complessivo superiore a €. 5.000,00 /Cinquemila/00) annue;

La dichiarazione di decadenza deve essere preceduta da diffida scritta del Comune di Rogno intimata al gestore mediante lettera Raccomandata A/R ed è operativa dalla scadenza del termine in essa stabilito.

Il gestore decaduto è responsabile dei danni e delle spese che il Comune di Rogno subisca, compresi quelli connessi alla rinnovazione delle procedure amministrative per la individuazione del nuovo gestore.

In tutte le ipotesi di decadenza il Comune procederà autoritativamente a conseguire il rilascio degli immobili mediante emissione di ordinanza di sgombero da eseguire a cura degli uffici comunali.

19) CONTROVERSIE

La competenza a dirimere eventuali controversie relative alla gestione in oggetto è attribuita al Foro di Bergamo.

20) SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese contrattuali, ivi compresa la tassa di registrazione, saranno a carico del Gestore.

21) DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente capitolato, valgono le disposizioni regolamentari e legislative vigenti in materia ed il Codice Civile.

Rogno lì 05 Gennaio 2024



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Sett. LL.PP., Patrimonio e Manutenzioni
Piazza Geom. Anna Maria

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

PLANIMETRIA CATASTALE STRUTTURE OGGETTO DI CONCESSIONE.

PIANO TERRENO (T)

