

CAPITOLATO DISCIPLINANTE LA CONCESSIONE DELLE STRUTTURE SPORTIVE DESTINATE A CENTRO VELICO ALL'INTERNO DEL PORTO CORNASOLA

Art. 1. - STAZIONE APPALTANTE

L'Ora S.r.l., con sede a Lovere (BG) in Via delle Baracche n° 6 - P. Iva 02685750164

Art. 2. - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

P.n. Alessandro Nicoli

Art. 3. - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione consiste nella gestione delle strutture, attrezzature ed immobili, posti all'interno del Porto Turistico Cornasola di Lovere, via delle Baracche n. 6, finalizzati alla pratica sportiva della vela.

I beni oggetto di concessione formano un impianto sportivo avente rilevanza economica, di proprietà de L'Ora S.r.l., che nel prosieguo, per brevità, verrà indicato anche solo come "Centro Velico".

Il Centro Velico è composto da:

- SPAZI IN ACQUA:

Area in acqua compresa tra il pontile A ed il pontile B indicata nell'allegato **A punto 1** con riempimento di colore azzurro, per complessivi 6 posti barca alla boa destinati a imbarcazioni di proprietà del concessionario, lunghe max 8m, e destinate per corsi velici.

Pontile galleggiante, in uso non esclusivo ma comune con L'Ora S.r.l., indicato nell'allegato **A punto 2** con riempimento di colore azzurro da utilizzarsi solo per l'imbarco e lo sbarco degli atleti disabili e non per ormeggio di imbarcazioni in stazionamento.

Si precisa che gli ormeggi alla boa potranno essere temporaneamente spostati in altra zona all'interno del Porto Turistico per fondate ed oggettive ragioni de L'Ora S.r.l. (es. manutenzione ancoraggi etc).

- SPAZI A TERRA (ESTERNO):

Area esterna a terra: nella zona recintata di circa 120 mq destinata al solo rimessaggio delle derive, parallela all'edificio rimessaggio, indicata esattamente nell'Allegato **A punto 3** con riempimento di colore arancione;

Area esterna a terra: nella zona recintata adiacente al cancello carraio, di circa 100 mq, destinata al solo rimessaggio delle imbarcazioni del concessionario destinate all'attività della scuola velica, indicata nell'Allegato **A punto 4** con riempimento di colore arancione;

N° 2 posti auto presso il parcheggio coperto posto sotto il campo sportivo.

In occasione di regate o manifestazioni sportive organizzate dal concessionario, previa comunicazione del calendario delle stesse con ampio anticipo, e a seguito di specifica richiesta scritta, L'Ora potrà concordare di volta in volta l'utilizzo temporaneo di ulteriori spazi esterni per il tempo strettamente necessario per la realizzazione dell'evento.

- SPAZI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO RIMESSAGGIO:

Al piano terra, capannone destinato al rimessaggio delle barche a vela di circa 224 mq indicato esattamente nell'allegato **B punto 5** con perimetrazione di colore arancione.

Al primo piano, n. 3 locali multifunzionali, e precisamente locale destinato ad ufficio di circa 45 mq, locale archivio di circa 5 mq, servizi igienici esclusivi di circa 7 mq, indicati esattamente nell'allegato **B punto 6** con perimetrazione di colore arancione.

Al primo piano, in uso non esclusivo ma comune con L'Ora S.r.l., locale destinato a sala riunioni di circa 48 mq, indicato esattamente nell'allegato **B** con perimetrazione di colore verde.

Al primo piano in uso non esclusivo ma comune con L'Ora S.r.l., locali adibiti a spogliatoi, docce e servizi igienici, per complessivi 96 mq indicati esattamente nell'allegato **B** con perimetrazione di colore verde.

L'uso della sala riunioni è regolamentato all'art. 17 del presente capitolato.

L'accesso agli spogliatoi sarà consentito previo acquisto di tessera magnetica personale (costo € 20/anno cad. da versare per ciascun soggetto abilitato). L'uso delle docce è consentito tramite gettone.

Il tutto come meglio individuato nelle planimetrie allegate.

Art. 4. - FINALITA' DELLA CONCESSIONE

Le finalità che L'Ora S.r.l. intende perseguire con la concessione in uso del Centro Velico sono la promozione e la pratica della Vela, riconosciuta come attività sportiva, motoria, ricreativa e sociale, nell'ambito di un'organizzazione delle risorse rinvenibili sul territorio del Porto Cornasola volta a valorizzare il sistema di rete delle strutture destinate allo sport.

L'Ora S.r.l. sottolinea come la promozione sportiva, unitamente all'effetto socializzante e aggregativo, costituisce uno strumento di miglioramento della qualità della vita a beneficio non solo della salute del cittadino, ma anche della vitalità sociale della comunità, dello sviluppo turistico e dell'immagine del Porto e del territorio in generale.

La concessione ha poi l'obiettivo di sviluppare la pratica della Vela all'interno non solo del Porto ma di tutto l'Alto Sebino, con particolare riferimento allo svolgimento di regate delle diverse classi, successo nella sottoscrizione delle quote da parte di associati, corsi di vela, promozione della vela amatoriale e del turismo velico, promozione della vela per categorie diversamente abili.

L'Ora S.r.l. è favorevole, nell'interesse dello sport velico, ad incoraggiare la partecipazione e la presenza di tutti coloro che abbiano proposte od iniziative da apportare. Per tali motivi, qualora il concessionario non offra al pubblico una determinata attività velica (es corsi nella classe X) ed un terzo si proponga a L'Ora di svolgerla presso il Porto Cornasola, L'Ora si riserva il diritto di assentire alla richiesta del terzo, previa informativa al concessionario.

Art. 5. - DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione ha durata di tre anni a partire dal 16.04.2022 sino al 15.04.2025 e potrà esser rinnovata per un ulteriore triennio.

L'Ora S.r.l., ricevuta la richiesta di rinnovo del concessionario, da inviarsi almeno 120 giorni prima della scadenza, valuterà discrezionalmente se concedere il rinnovo sulla base dei risultati promozionali dimostrati dal Concessionario in termini di regate, rilevanza delle manifestazioni agonistiche, successo nella sottoscrizione delle quote da parte di associati, corsi di vela, promozione della vela amatoriale e del turismo velico, promozione della vela per categorie diversamente abili.

Art. 6. - ADEGUAMENTO SPAZI ESISTENTI

L'Ora S.r.l. da atto che la presente concessione rimodula e ridefinisce gli spazi all'esterno e gli spazi al primo piano rispetto a quanto attualmente concesso in comodato d'uso.

L'odierno comodatario dei beni è tenuto alla loro restituzione entro la scadenza del contratto, ai sensi dell'art. 1809 c.c., ergo entro il 16.04.2022.

Al fine di garantire una ordinata transizione, qualora la presente procedura non si concluda con l'aggiudicazione al miglior offerente entro il 06.04.2022, l'odierno comodatario avrà tempo sino al 30.04.2022 per liberare i locali posti al primo piano dell'edificio rimessaggio, ed al 15.05.2022 per liberare gli spazi esterni, ovvero adeguarsi alla nuova concessione se ne risultasse aggiudicatario.

Gli spazi posti al primo piano dell'edificio rimessaggio verranno adeguati entro 12 mesi, con lavori a carico de L'Ora S.r.l., che verranno svolti preferibilmente durante l'autunno/inverno, così da ridurre al minimo l'impatto per tutti i soggetti coinvolti.

Art. 7. - CONSEGNA DEL CENTRO VELICO

Entro 7 giorni dalla sottoscrizione della convenzione si procederà alla consegna del Centro Velico, mediante apposito verbale corredato dallo stato di consistenza dello stesso.

Il Concessionario è autorizzato all'uso con la sottoscrizione del verbale.

Resta a carico del Concessionario l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni previste dalla normativa vigente con riferimento all'attività esercitata ed alla tutela della sicurezza dei lavoratori e dell'utenza, rispondendo in ogni caso per qualsiasi conseguenza dannosa conseguente a fatti o omissioni dei propri soci, del proprio personale e del pubblico frequentante il Centro Velico.

Art. 8. - CANONE CONCESSORIO

Il concessionario è tenuto a versare, in favore de L'Ora S.r.l., il canone offerto in sede di gara, come risultante dal verbale di aggiudicazione.

Il versamento dovrà avvenire in due rate semestrali di pari importo, scadenti il 15 giugno ed il 15 dicembre di ciascun anno.

Il mancato versamento di due o più rate del canone entro 15 giorni dalle scadenze prefissate costituisce grave inadempimento delle obbligazioni assunte dal concessionario e comporta la revoca della concessione.

Art. 9. - DEPOSITO CAUZIONALE

Contestualmente alla firma del contratto di concessione ed a garanzia di tutte le obbligazioni assunte, il Concessionario dovrà versare una cauzione, mediante assegno circolare o fidejussione bancaria/assicurativa, corrispondente ad una rata del canone, calcolata in base all'offerta presentata.

La fidejussione dovrà essere a prima richiesta e rimanere integra per tutta la durata del contratto. Qualora cessi, per qualsiasi motivo, di avere efficacia, dovrà essere ricostituita entro 30 giorni a pena di risoluzione della concessione.

La cauzione potrà essere utilizzata da L'Ora S.r.l. in caso di inadempimenti contrattuali e danni di qualsiasi natura derivanti al Centro Velico ed imputabili al concessionario e sarà restituita alla scadenza del contratto, dopo la riconsegna del Centro Velico, nonché dopo aver definito ogni pendenza e risarciti eventuali danni riscontrati all'atto della riconsegna.

Art. 10. - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Durante tutto il periodo della concessione l'affidatario:

- a. è tenuto a garantire la gestione complessiva del Centro Velico secondo le caratteristiche del medesimo, garantendo l'apertura e la custodia, gli allestimenti e disallestimenti quando necessario, la pulizia e la manutenzione ordinaria, nonché il controllo e vigilanza sugli accessi e l'utilizzo da parte dei propri soci, personale e utenti;
- b. è tenuto a sostenere tutte le spese delle utenze di energia elettrica, gas, acqua cui necessita il Centro Velico, nonché le relative imposte locali per rifiuti;
- c. è tenuto ad assumere la custodia e la sorveglianza degli impianti e delle attrezzature ed a rispondere del loro deterioramento doloso o colposo;
- d. è tenuto a mantenere in perfetta efficienza i beni ed impianti, sostenendone la manutenzione ordinaria a propria cura e spese, mantenendo integre le relative certificazioni di conformità ai sensi di legge;
- e. è tenuto a segnalare a L'ORA s.r.l. la necessità di interventi di manutenzione straordinaria;
- f. è tenuto a mantenere indenne L'Ora s.r.l. da qualunque azione intentata da terzi per il risarcimento dei danni derivati dall'esecuzione delle attività oggetto della concessione;

- g. è tenuto a stipulare la polizza assicurativa prevista dal successivo art. 16;
- h. non dovrà introdurre automezzi nel piazzale recintato per il rimessaggio salvo che per l'ingresso e la sosta esclusivamente deputate al carico e scarico di merci o imbarcazioni dai carrelli;
- i. dovrà garantire in caso di gare o manifestazioni il rigoroso rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza;
- j. dovrà presentare a L'Ora S.r.l., entro il 31 ottobre di ogni anno una relazione riepilogativa delle iniziative effettuate durante la stagione corrente e di ogni altra attività correlata di tipo sociale prevista che sia ritenuta congruente con lo scopo della concessione, oltre alla programmazione prevista per le attività sportive e ricreative da effettuare per l'anno successivo;
- k. dovrà consegnare annualmente copia del bilancio preventivo ed il conto consuntivo generale di gestione;
- l. dovrà attenersi ad un programma di incontri periodici con L'ORA con scadenza trimestrale per favorire una reciproca collaborazione nell'interesse della concessione e delle sue finalità sociali.

Art. 11. - ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE

Durante tutto il periodo della concessione L'Ora S.r.l.:

- a. è tenuta a garantire al concessionario l'utilizzo dei beni costituenti il Centro Velico;
- b. dovrà garantire la manutenzione straordinaria dei beni oggetto di concessione.

L'Ora si riserva la facoltà di eseguire le opere di manutenzione straordinaria con proprio personale o con ditte esterne, avendo cura di promuovere il coordinamento con il concessionario al fine di eliminare i rischi di interferenza di cui al D.Lgs. 81/2008 e minimizzare le eventuali conseguenze sull'attività di entrambi.

Art. 12. - DESTINAZIONE D'USO

I locali ed i beni in concessione dovranno essere utilizzati dal concessionario per la promozione dello sport della vela sul lago d'Iseo.

Il concessionario dovrà attenersi scrupolosamente alle vigenti normative in materia di sicurezza degli utenti e dei lavoratori ed alle disposizioni tecniche impartite in materia dal Direttore del Porto e dal responsabile della Sicurezza de L'Ora s.r.l.

Il mancato rispetto delle condizioni sopra concordate ovvero il cambiamento di destinazione d'uso senza preventiva autorizzazione scritta, autorizza L'Ora S.r.l. alla risoluzione del contratto.

Art. 13. - SICUREZZA SUL LAVORO

Il concessionario dovrà conoscere i rischi specifici dell'ambiente in cui andrà ad operare per effetto del Capitolato e di esonerare a tale proposito L'Ora S.r.l. da qualsiasi responsabilità al riguardo assumendo a proprio carico le misure di prevenzione e protezione dei rischi e dagli incidenti ed impegnarsi a comunicare per iscritto l'esistenza di eventuali interferenze che comportino la necessità di cooperazione e di coordinamento. Tutte le competenze dovute per legge al personale addetto al servizio sono corrisposte interamente dal soggetto aggiudicatario. L'Ora S.r.l. viene dunque sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità nei suoi confronti. Altresì, tutti gli obblighi assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali sono a carico del concessionario che ne è il solo responsabile. Restano inoltre a carico del concessionario tutte le spese inerenti all'applicazione dei protocolli di sicurezza connessi alle emergenze sanitarie, ivi compresa l'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Art. 14. - UTILIZZO MEZZI DI SOLLEVAMENTO

Nell'area del Porto Cornasola sono presenti i seguenti mezzi di sollevamento, tutti di proprietà de L'Ora S.r.l., la quale ne cura la manutenzione e certificazione:

A- verricello per alaggio, dal piano inclinato, di imbarcazioni di peso non superiore a 2.000Kg;

B- gru a braccio di proprietà de L'ORA, per alaggio di imbarcazioni di peso non superiore a 1.000Kg;

C- gru a braccio di proprietà de L'ORA, per alaggio di imbarcazioni di peso non superiore a 10.000Kg.

Il verricello viene concesso in uso non esclusivo al concessionario per il varo e l'alaggio delle imbarcazioni proprie e dei propri soci. L'attività dovrà essere eseguita da personale munito di regolare formazione e certificazione ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza.

Le gru a braccio possono essere manovrate esclusivamente da personale de L'Ora S.r.l.

Al concessionario che ne faccia richiesta è garantito uno sconto del 20% rispetto al tariffario in vigore.

Art. 15. - LIMITAZIONI ALLA CONCESSIONE

E' vietato al Concessionario subconcedere in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto della presente concessione pena l'immediata risoluzione della stessa e conseguente risarcimento dei danni subiti.

Rientra in tale divieto anche la locazione e/o il comodato di spazi per il rimessaggio di imbarcazioni, sia a soci sia a terzi, sia in acqua sia a terra.

E' fatto altresì divieto di mutamenti di destinazioni d'uso degli immobili nonché modifiche agli impianti tecnici a servizio degli stessi.

E' fatto altresì divieto al concessionario l'effettuazione di lavori in proprio (*manutenzione carena, meccanica, alberatura e altro*) nelle aree esterne oggetto della concessione.

Al concessionario che faccia richiesta di servizi all'officina de L'Ora S.r.l. è garantito uno sconto del 20% rispetto al tariffario in vigore esclusa manodopera.

Art. 16. - RESPONSABILITA' E GARANZIE

Il Concessionario è l'unico ed il solo responsabile della gestione e del funzionamento dell'impianto compresi gli eventuali danni di qualunque natura e per qualsiasi motivo arrecati a persone e/o opere materiali che risultassero causati dal personale o dai fruitori dell'impianto.

Il Concessionario dovrà prestare particolare cura alla sorveglianza dei minori che frequentino il Centro Velico, a tutela della sicurezza degli stessi, degli altri e delle strutture. Ciò comporta, ad esempio, che vi dovrà sempre essere un responsabile adulto a vigilare sui minori durante la loro permanenza, sia negli spazi esterni (con particolare attenzione alle operazioni di manovra delle barche) sia negli spazi interni (così sorvegliando che gli spogliatoi vengano usati in maniera corretta e rispettosa, lasciandoli ragionevolmente puliti).

A tale fine il Concessionario dovrà stipulare, con oneri a proprio carico, le seguenti polizze assicurative:

1. Polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi (RCT) a copertura di rischi attinenti la responsabilità per danni a persone o cose (inclusa L'Ora S.r.l.) e verso prestatori di lavoro con massimale unico non inferiore ad Euro 3.000.000,00.

2. Polizza contro gli infortuni che potessero colpire gli utenti del servizio e/o gli operatori con capitali non inferiori ad Euro 100.000,00 caso morte ed Euro 150.000,00 caso invalidità permanente.

La stipula dei contratti di assicurazione non libera il concessionario dalle proprie responsabilità avendo essi il solo scopo di ulteriore garanzia. Per quanto non coperto dalle suddette polizze il concessionario sarà unico responsabile manlevando L'Ora S.r.l. da ogni responsabilità conseguente la gestione dell'impianto e le attività nello stesso esercitate dal concessionario o da terzi.

Copia delle polizze dovrà essere consegnata a L'Ora S.r.l. prima della stipula del contratto di concessione.

Art. 17. - VARIE

L'ORA s.r.l. si rende disponibile a concedere al concessionario, per i propri soci, condizioni agevolate per l'utilizzo degli impianti sportivi di sua pertinenza in gestione nel Porto Turistico (parcheggio, tennis, piscina ecc...) oltre ad agevolazioni sul servizio portuale.

L'uso della sala riunioni è consentito a condizione che il concessionario presenti, con almeno 10 giorni di preavviso, una richiesta scritta a L'Ora, precisando la motivazione e la durata. L'uso potrà essere

rifiutato qualora la sala necessiti a L'Ora per altre attività ovvero l'uso richiesto non sia conforme con lo scopo di promozione della vela.

Art. 18. - RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE

L'Ora S.r.l. ha facoltà di dichiarare la risoluzione della concessione nei seguenti casi:

- a. mancato versamento di due o più rate del canone entro 15 giorni dalle scadenze prefissate;
- b. il concessionario non esegue la manutenzione ordinaria pur in presenza di sollecito scritto;
- c. perdita di validità della polizza prevista dall'art. 16 e sua mancata ricostituzione entro 15 giorni;
- d. mancata realizzazione del progetto di gestione dell'impianto così come presentato negli atti di gara.

Art. 19. - RESTITUZIONE DEL CENTRO VELICO

Alla scadenza del contratto gli immobili e le aree concesse, ivi compresi eventuali nuovi interventi eseguiti a carico del Concessionario, saranno restituiti a L'Ora S.r.l. la quale riacquisirà la libera disponibilità del bene. La restituzione dovrà risultare da apposito verbale corredato dallo stato di consistenza dei medesimi. Contestualmente L'Ora procederà ad accertare eventuali danni patrimoniali e ad addebitare al Concessionario gli oneri conseguenti.

Art. 20. - SPESE CONTRATTUALI ED ADEMPIMENTI FISCALI

Tutte le eventuali spese relative al contratto sono interamente a carico del concessionario.

Art. 21. - DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni in materia di concessioni. Per quanto non espressamente previsto e regolamentato dalla presente convenzione, si rinvia alle disposizioni normative vigenti in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.



