

C.I.G : 41668018F4

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE E GESTIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO SAN LEONE

ART. 1

Oggetto dell'appalto

Il Comune di Uta affida in appalto ai sensi del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 la gestione del complesso sportivo San Leone e dei locali di servizio annessi.

L'attività a carico del concessionario consiste nell'esecuzione dei servizi relativi alla gestione del complesso sportivo San Leone e dei locali di servizio annessi secondo quanto previsto dal presente capitolato per il servizio pubblico di gestione, per il periodo di anni dieci, rinnovabili alle stesse condizioni per un ulteriore triennio, decorrenti dalla data di stipula della contratto per l'affidamento del servizio.

La gestione della struttura è finalizzata alla pratica sportiva ed allo spettacolo sia di natura sportiva che ricreativa, compatibile con la presenza di pubblico nonché all'utilizzo di tutte le aree annesse e pertinenziali alla struttura così come risultante dalle planimetrie allegate.

Per l'effettuazione di tali attività è richiesto lo svolgimento di una serie minima di prestazioni ed interventi, i cui elementi descrittivi sono illustrati in dettaglio nel seguito del presente capitolato speciale d'appalto.

La controprestazione a favore del concessionario è unicamente costituita dai proventi derivanti, per tutta la durata della concessione, dal diritto di gestire funzionalmente l'opera e sfruttare economicamente l'impianto.

ART. 2

Individuazione area

Il complesso sportivo San Leone e dei locali di servizio annessi oggetto dell'appalto sono situati nel Comune di Uta in via Alghero nella zona S servizi del centro urbano di Uta

ART. 3

Condizioni di ammissibilità alla gara

Possono partecipare alla gara in oggetto:

a) Imprese o cooperative in forma singola od associata iscritte alla CCIAA per la categoria di gestione di impianti sportivi

b) Federazioni Sportive del CONI, Enti di promozione Sportiva riconosciute CONI, Associazioni Sportive affiliate alle Federazioni del Coni o ad enti di promozione da esso riconosciuti, che siano costituite da almeno tre anni ed i cui fini istituzionali dell'atto costitutivo e dello Statuto abbiano per oggetto la gestione di impianti e strutture sportive. Per tali enti ed associazioni deve essere prodotta copia conforme dell'atto costitutivo e dello Statuto. L'atto costitutivo e lo Statuto devono essere redatti, a pena di esclusione dalla gara, nella forma dell'atto pubblico e della scrittura privata autenticata, entrambi debitamente registrati. Tali soggetti devono essere in possesso di codice fiscale e/o partita I.V.A.

ART.4

Durata della gestione

La durata della gestione è prevista in dieci anni a partire dalla stipula del contratto. Contestualmente alla stipula del contratto dovrà essere redatto un verbale di consistenza dello stato d'uso e manutenzione degli impianti e di tutti gli arredi e le opere accessorie presenti nelle aree oggetto del contratto di concessione e gestione dell'impianto medesimo .

Alla scadenza del contratto l'Amministrazione Comunale, qualora ritenga sussistenti ragioni di opportunità e di pubblico interesse, potrà procedere al rinnovo o proroga del contratto secondo i dettami della normativa vigente .

L'Avvio delle attività oggetto del presente capitolato è previsto per il giorno 01.06.2012 e fino al 31.05.2022 salvo eventuali slittamenti derivanti dalla definizione delle procedure di aggiudicazione.

ART. 5

Programma di gestione

Il programma di gestione e organizzazione dei servizi del complesso sportivo San Leone e dei locali di servizio annessi da redigersi a cura e spese del concessionario che dovrà altresì presentarlo in sede di partecipazione alla gara, farà parte integrante e sostanziale del contratto ed impegnerà il concessionario medesimo a rispettarne i contenuti.

ART. 6

Canone di gestione

Il canone annuo minimo che il concessionario dovrà versare a favore del Comune di Uta è stabilito nella misura minima di €. 3.000 annui.

Il canone annuo per la gestione del complesso dovrà essere corrisposto a partire dall'anno della stipula del contratto, in due rate semestrali posticipate le cui scadenze sono fissate nel seguente prospetto:

- ◆ la prima rata entro sei mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto e di avvio del servizio di gestione e concessione dell'impianto;
- ◆ la seconda rata entro sei mesi decorrenti dalla scadenza di cui al punto precedente .

L'importo del canone annuo di concessione sarà oggetto di offerte in aumento in sede di gara; pertanto il canone annuo che il concessionario dovrà versare con le modalità sopra descritte sarà quello risultante dal verbale di aggiudicazione della gara così come offerto dal concessionario; detto canone sarà aggiornato annualmente, a partire del secondo anno di gestione, sulla base degli indici F.O.I. (Famiglie, Impiegati e Operai) mensili pubblicati periodicamente dall'ISTAT. Gli indici F.O.I. mensili da utilizzare saranno quelli relativi al mese di avvio del servizio di gestione e concessione dell'impianto e il coefficiente di rivalutazione del canone sarà determinato dal rapporto tra l'indice del primo mese dell'anno cui si riferisce l'aggiornamento e l'indice iniziale.

ART. 7

Condizioni di appalto

L'assunzione dell'appalto di cui al presente capitolato implica da parte del concessionario la conoscenza di tutte le condizioni generali e particolari che lo regolano e di tutte le condizioni locali che possono influire su forniture, disponibilità e costo di mano d'opera e più in generale di tutte le circostanze che possono influire sul giudizio del concessionario medesimo circa la convenienza di assunzione dell'appalto sulla base del canone offerto con rinuncia ad ogni rivalsa, compreso l'aumento dei costi per l'applicazione di oneri fiscali e contributi di qualsiasi genere e di qualsiasi circostanza sfavorevole possa verificarsi successivamente all'aggiudicazione.

ART. 8

Stipulazione del contratto

La stipulazione del contratto dovrà aver luogo nel termine di trenta giorni dalla data di aggiudicazione come risultante dalla relativa determina del Responsabile del competente Servizio comunale.

Se il concessionario non addivenisse alla stipula entro tale termine e non ricorressero giusti motivi da essere valutati dall'Amministrazione stessa per la stipula tardiva, questa avrà facoltà di dichiararlo decaduto dall'aggiudicazione e di procedere all'aggiudicazione del servizio al secondo concorrente che segue in graduatoria, ovvero di indire nuova gara a spese dell'inadempiente.

Il presente capitolato speciale d'appalto farà parte integrante del contratto.

Il concessionario dovrà attivare il servizio affidato entro e non oltre trenta giorni dalla data di stipula del contratto .

La mancata stipulazione del contratto da parte del concessionario comporterà la decadenza dell'affidamento del servizio e l'automatica escussione della polizza provvisoria senza ulteriore preavviso.

ART. 9

Manutenzione degli impianti e delle attrezzature

Il concessionario dovrà provvedere a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i locali oggetto dell'appalto di concessione (campi tennis, campo basket campo calcetto, campo bocce e locali spogliatoi e servizi annessi) intendendosi per tali le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture del complesso sportivo e delle opere accessorie e pertinenziali e quelle necessarie al ripristino dell'efficienza degli impianti e al mantenimento del medesimo grado di efficienza durante tutto l'arco temporale della concessione. In particolare sono a cura e spese del concessionario i seguenti oneri :

- a) Riparazione, tinteggiatura e rifacimento di parti di intonaci interni, riparazione e rivestimenti dei interni;
- b) Riparazione e sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti
- c) Riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni in conseguenza dell'uso;
- d) Riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature elettriche installate;
- e) Manutenzione e gestione dell'impianto di riscaldamento, di illuminazione, di condizionamento dell'ambiente e dell'acqua sanitaria dei servizi igienici ed il suo mantenimento nei parametri di legge
- f) Manutenzione e gestione della condotta interna alle strutture oggetto di appalto e della vasca di accumulo dei reflui;
- g) riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie;
- h) verifica periodica degli idranti, secondo quanto previsto dalla normativa sulla sicurezza;
- i) riparazione e/o sostituzione delle pavimentazioni dei campi sportivi ;

- j) sostituzione vetri rotti;
- k) riparazioni e/o sostituzione arredi ed attrezzature sportive;
- l) pulizia e tenuta in ordine della viabilità e delle aree circostanti i fabbricati;
- m) esecuzione e mantenimento in efficienza di tutta la segnaletica interna ed esterna e all'eventuale integrazione se richiesta per motivi di sicurezza e agibilità;
- n) la pulizia ordinaria e straordinaria degli stessi locali secondo cicli correlati alla frequenza di utilizzo da eseguirsi con le seguenti modalità:
 - pulizia una volta al giorno degli spogliatoi e di tutti i servizi igienici riservati agli atleti ed al pubblico;
 - pulizia giornaliera dei locali degli uffici, di pronto soccorso ed atri principali, mediante scopatura e lavatura pavimenti, spolveratura mobili, pulizia e disinfestazione servizi igienici;
 - pulizia almeno, una volta al giorno, di ogni spazio fruibile;
 - pulizia delle aree esterne al fabbricato servizi e ai campi di gioco compresi i marciapiedi almeno una volta alla settimana e comunque dopo ogni manifestazione aperta al pubblico;
 - pulizia settimanale dei vetri degli infissi con ausilio di particolari ed opportune attrezzature;

Resta inteso che gli oneri per l'approvvigionamento dei materiali di consumo e delle attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività di pulizia sono a totale carico del concessionario

- o) vigilare sull'osservanza da parte di tutti gli utenti dell'impianto, delle norme igienico sanitarie e di eventuali prescrizioni delle autorità sanitarie, nonché assicurare il decoro, l'igiene e la pulizia interna ed esterna dell'impianto;
- p) l'acquisto di solventi e reagenti chimici per la pulizia e disinfezione sia dei locali che delle parti esterne, compresi i prodotti per la gestione e trattamento dell'acqua potabile proveniente da eventuali serbatoi di accumulo;
- q) pulizia e manutenzione ed eventuale sostituzione degli asciugacapelli a moneta presenti negli impianti e negli spogliatoi (da installare eventualmente a cura e spese del concessionario)
- r) gli oneri di avvio e spegnimento degli impianti e interventi di ripristino, nonché fornitura dei servizi occorrenti al funzionamento del complesso sportivo e delle sue apparecchiature, prestazioni manutentive che si rendessero necessarie su tutti gli impianti tecnologici (compresi l'impianto di riscaldamento e di condizionamento) mediante fornitura e messa in opera delle apparecchiature necessarie al funzionamento degli stessi;
- s) gli oneri relativi alla gestione, funzionamento e manutenzione ordinaria degli eventuali impianti di emergenza collegati con i gruppi di continuità ed i generatori di corrente compresi gli oneri per la gestione e la conduzioni di detti impianti da parte di soggetti in possesso dei necessari requisiti di legge;
- t) il pagamento dei canoni e delle tariffe pertinenti i servizi telefonici;

- u) le spese per il pagamento d'imposte e tasse per affissioni e pubblicità;
- v) gli oneri relativi ai consumi dell'energia elettrica all'interno ed all'esterno degli impianti, ai consumi dell'acqua, all'acquisto del combustibile per il funzionamento delle attrezzature per le manutenzioni (rasaerba, decespugliatore, etc.), e del gruppo elettrogeno di alimentazione d'emergenza, al pagamento della TARSU. Il concessionario provvederà entro 5 giorni dall'inizio delle prestazioni ad intestarsi tutte le utenze relative agli impianti;
- w) l'onere di individuare, quantificare, e segnalare all'Amministrazione Comunale unitamente al progetto di gestione, i problemi e gli interventi di manutenzione straordinaria, finalizzati oltre che ad un corretto funzionamento, anche al potenziamento e al miglioramento qualitativo e funzionale del complesso;
- x) l'obbligo di fornire dietro semplice richiesta dell'Amministrazione, elaborati grafici, fotografie e qualsiasi dato inerente la gestione degli impianti sportivi; in particolare si specifica che il concessionario dovrà garantire in forza continuativa e costante un'accurata verifica e manutenzione degli impianti in maniera da assicurare la perfetta efficienza ed il miglior rendimento tecnico durante tutti i periodi di utilizzazione degli stessi;
- y) l'obbligo e l'onere economico di nominare il responsabile della gestione della sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/2008 e del D.M. 18.03.96 contenente le "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi" e della relativa circolare ministero dell'interno n. 9 del 18.06.1997 e di tutti gli adempimenti amministrativi per l'ottenimento delle certificazioni previste dalla normativa vigente o introdotte dall'evolversi della stessa, per tutti gli aspetti, assicurativi, antinfortunistici, antincendio, agibilità o quanto necessario per l'utilizzo dell'impianto in relazione alla sua destinazione d'uso. La verifica ed il collaudo periodico dei sistemi di sicurezza interni ed esterni e della rete antincendio;

Le parti dell'impianto deteriorate per errata o cattiva manutenzione dovranno essere sostituite a spese del concessionario.

Tutti gli oneri di manutenzione sopra richiamati riguardano tutti i locali e le attrezzature del complesso sportivo San Leone.

ART. 10

Normativa di conduzione

Il gestore sarà obbligato ad osservare nella conduzione del complesso sportivo San Leone le norme vigenti in materia di igiene e sanità, di sicurezza (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.) e prevenzione incendi.

Il gestore dovrà avvalersi di un responsabile del Servizio di gestione dotato di specifica competenza professionale.

Il Responsabile dovrà provvedere a:

- a) Organizzare il servizio,
- b) Vigilare sulla buona esecuzione della gestione,
- c) Sottoscrivere i verbali in contraddittorio con i tecnici/funzionari dell'Amministrazione Comunale relativi a contestazioni a seguito di ispezioni e controlli sulla gestione del complesso.
- d) Assumere le eventuali funzioni di terzo responsabile nella conduzione della centrale termica

dell'impianto (attualmente non presente)

Per quanto attiene ai requisiti per la gestione e la conduzione dell'eventuale punto ristoro che potrà essere proposto nel progetto gestionale, il concessionario dovrà possedere sin dal momento di partecipazione alla gara, a pena di esclusione dalla gara medesima, i requisiti previsti dall'art.2 della L.R. 5/2006 .

ART. 11 **Gestione degli impianti sportivi**

Il concessionario dovrà utilizzare l'impianto e farlo utilizzare in modo corretto nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, d'igiene dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'impianto. Si impegna, inoltre, a gestire il servizio, le strutture e gli impianti utilizzando criteri di economicità nella gestione, senza pregiudizio per la qualità ed integrità delle strutture. Il gestore dovrà curare il funzionamento del complesso sportivo San Leone, ai sensi di quanto appositamente specificato nell' articolo 9.

L'appalto contempla, inoltre, la gestione e il diretto coordinamento di ogni attività svolta nel complesso sportivo San Leone al fine di valorizzare lo sviluppo didattico, sportivo- promozionale e sociale dei servizi resi alla cittadinanza. Il concessionario è a tal fine tenuto all'organizzazione nelle fasce orarie riservate all'utenza:

- 1) di corsi di tennis per ragazzi e adulti, con particolare riguardo alle scolaresche, (nel periodo del calendario scolastico) ai portatori di handicap e alla terza età;
- 2) del tennis libero. Il tennis libero (cioè la pratica sportiva senza l'obbligo di affiliazione e di iscrizione al centro sportivo) dovrà disporre di almeno due ore al mattino e due ore nella fascia serale, anche in concomitanza con altri utenti;
- 3) corsi di ginnastica per ragazzi e adulti, da svolgersi nei campi da gioco, con particolare riguardo alle scolaresche, (nel periodo del calendario scolastico) ai portatori di handicap e alla terza età;

Il concessionario assume l'onere di praticare, limitatamente al tennis libero, una tariffa oraria non superiore ad €/ora 4,00.

Il concessionario gestore dovrà trasmettere, per conoscenza, tale distribuzione di spazi all'Amministrazione Comunale, prima dell'inizio della stagione sportiva; il concessionario dovrà inoltre:

- 4) effettuare qualsiasi operazione necessaria per l' incentivazione, la divulgazione e la propaganda delle discipline espletabili nel complesso, con l'utilizzo massimo possibile di tutte le infrastrutture e servizi esistenti;
- 5) mettere a disposizione delle scolaresche gratuitamente gli impianti sportivi oggetto della concessione nell'orario mattutino per consentire la disputa dei campionati studenteschi durante il periodo scolastico per 10 giornate all'anno, su richiesta del Provveditorato agli Studi, che dovrà essere trasmessa almeno 7 giorni prima dell' utilizzo;
- 6) Subordinatamente alle attività di cui ai punti precedenti potrà concedere l'impianto ad associazioni culturali ,enti, ecc, in uso temporaneo per l'organizzazione di manifestazioni di carattere diverso (spettacoli, convegni, congressi), comunque idonee alle strutture e senza pregiudizio alcuno per le stesse;
- 7) sarà tenuto, durante l'apertura degli impianti, a garantire la presenza delle figure professionali previste per l'attività sportiva, dalle vigenti disposizioni in materia ;

- 8) dovrà garantire apposito ed idoneo servizio di segreteria per le informazioni, prenotazione e ogni necessità degli utenti con un orario d'apertura al pubblico, di almeno due ore al mattino e due al pomeriggio, per cinque giorni alla settimana e di almeno due ore durante il mattino del sabato;
- 9) Negli orari e spazi liberi dalle attività di cui ai punti precedenti, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, il concessionario potrà utilizzare l'impianto, comprese le aree esterne di pertinenza, per la realizzazione, a propria completa e totale responsabilità e nel pieno rispetto delle prescrizioni legislative in ordine alla sicurezza, agibilità, ecc., di iniziative sportive e non sportive (ricreative, spettacoli, intrattenimenti, manifestazioni ed iniziative diverse, ecc.) gratuite o a pagamento, comunque idonee alle strutture e senza pregiudizio alcuno per gli impianti. Tali attività devono essere conformi a quanto indicato in sede d'offerta e nel piano delle attività di cui all' artt. 5 e 31.

ART. 12

Controllo sulla gestione

Al fine di controllare che la gestione del complesso sportivo San Leone, avvenga conformemente alle clausole del presente capitolato e del successivo contratto, l'Amministrazione si riserva il diritto di effettuare, attraverso propri funzionari, senza preavviso, ispezioni e controlli sulla gestione del complesso.

Verificandosi inadempienza nella gestione, le inadempienze medesime saranno contestate al concessionario nella persona del Responsabile del Servizio con il quale sarà redatto apposito verbale da sottoscrivere in contraddittorio. L'Amministrazione Comunale richiederà la rimozione e l'eliminazione delle irregolarità riscontrate e degli inconvenienti registrati.

In caso di mancata sottoscrizione del verbale in contraddittorio lo stesso produrrà i suoi effetti a seguito di notifica a mezzo raccomandata con Ricevuta di Ritorno ovvero con messo comunale notificatore e affissione del verbale all'albo pretorio comunale nel palazzo comunale dove il concessionario elegge domicilio per tutta la durata dell'appalto di concessione. Si precisa che il mancato ritiro della raccomandata da parte del concessionario non potrà essere addotto dal concessionario quale giustificazione della mancata notifica del verbale di accertamento dell'inadempienza.

A seguito della contestazione dell'inadempienza, tenuto conto delle giustificazioni addotte dall'impresa, potrà applicarsi una penale da quantificare a cura dell'Amministrazione Comunale in ragione della gravità dell'inadempimento.

ART. 13

Risoluzione del contratto

Il contratto si intenderà risolto in casi di cessazione o scioglimento del concessionario e nel caso in cui le inadempienze di cui al precedente art. 12 e del presente art. 13 siano tali da rendere impossibile la prosecuzione del rapporto contrattuale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile costituiranno inoltre clausola risolutiva espressa:

- a) Il mancato versamento del canone di gestione annuo alla scadenza dei termini stabiliti all'art.6,
- b) la mancata attivazione della gestione e la mancata apertura al pubblico delle attività previste

dall'appalto di concessione entro il termine massimo di 2 mesi dalla stipula del contratto di concessione.

- c) La sospensione della gestione quando non sia determinata da cause di forza maggiore;
- d) L'inosservanza delle norme di sicurezza in genere ed in particolare quelle riguardanti gli impianti elettrici ed antincendio, qualora ciò sia imputabile alla cattiva conduzione del concessionario gestore.
- e) Inadempienze gravi e reiterate nella gestione della struttura.

ART. 14

Oneri a carico del concessionario

Sono a carico del concessionario gli oneri posti a carico della stessa dal presente capitolato, nonché quelli derivanti da disposizioni di legge.

Il concessionario ha l'obbligo di:

- a) vigilare sull'osservanza del regolamento d'uso del complesso sportivo San Leone e d'ogni ulteriore prescrizione delle autorità sanitarie, nonché assicurare il decoro, la pulizia interna ed esterna degli impianti nonché comunicare prontamente all'Amministrazione Comunale ogni eventuale situazione di pericolo per l'utenza;
- b) assumere l'onere di porre eventualmente in atto tutte le misure precauzionali e gestionali atte ad impedire danni ed infortuni. In caso di pericolo all'incolumità delle persone dovrà provvedere immediatamente a sua cura e spese, dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale, ai necessari transennamenti e/o limitazioni e provvedimenti temporanei per il pubblico fino a che il pericolo non sia rimosso;
- c) dotarsi di tutte le autorizzazioni prescritte dalla vigente normativa sia per la gestione del complesso sportivo San Leone sia per l'esercizio delle altre attività oggetto del presente appalto. Resta inteso che in caso d'anticipata risoluzione dell'appalto o della data naturale dello stesso, tutte le autorizzazioni, licenze o concessioni decadono automaticamente senza che il concessionario possa vantare diritti di qualsiasi natura anche economica;
- d) consentire in qualsiasi momento anche senza preavviso, visite ed ispezioni agli impianti da parte di tecnici a ciò incaricati dall'Amministrazione Comunale;
- e) garantire durante l'apertura del complesso sportivo San Leone la presenza delle figure professionali previste dalle vigenti disposizioni;
- f) provvedere all'organizzazione di corsi di tennis e di ginnastica di varie tipologie;
- g) garantire durante le manifestazioni o gare e in generale dell'attività il rispetto delle prescrizioni della C.V.P.L.P.S e comunque l'osservanza di tutte le norme in materia di sicurezza.
- h) eseguire, con oneri esclusivamente a suo carico, tutte le lavorazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendano necessario per mantenere in perfetto stato di efficienza e di sicurezza il complesso sportivo di San Leone oggetto della procedura di affidamento in concessione.

ART. 15

Obblighi

Il concessionario gestore dovrà provvedere a:

- a) Vigilare sull'osservanza, da parte di tutti gli utenti del complesso, del pieno ed integrale rispetto di tutte le norme in materia di ordine e sicurezza pubblica, nonché di tutte le prescrizioni emanate dalle competenti autorità,
- b) Assicurare la custodia del complesso sportivo San Leone per tutta la durata della gestione;

- c) Assicurare la cura e la manutenzione ordinaria e straordinaria della aree di pertinenza del complesso sportivo San Leone oggetto della concessione;
- d) Assumere l'onere e il ruolo di terzo responsabile nella gestione e conduzione della eventuale centrale termica dell'impianto.

ART. 16
Polizze assicurative

Il concessionario risponderà direttamente dei danni a persone e cose comunque provocati nello svolgimento del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa o di compensi da parte dell'Amministrazione Comunale .

Il gestore, pertanto, è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, con il proprio personale ed i terzi nell'ambito della gestione del servizio. A tal fine il gestore è obbligato a stipulare a proprie spese apposita polizza assicurativa a garanzia dei rischi di:

- a) Incendi,
- b) Furto,
- c) Atti vandalici,
- d) Responsabilità civile con un massimale di €. 500.000,00 per ciascun sinistro ;
- e) Danni agli impianti e alle opere preesistenti, valutate in base al costo di costruzione sostenuto dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione del complesso sportivo San Leone che ammonta ad € 300.000 (diconsi trecentomila euro)

ART. 17
Divieto di cessione

E' vietato cedere o subaffittare la gestione del servizio in argomento senza il preventivo consenso dell' Amministrazione Comunale pena la comminatoria di immediata rescissione del contratto con conseguente risarcimento danni.

ART. 18
Modifiche strutture

E' fatto divieto al concessionario gestore di eseguire modifiche alle strutture esistenti e nuovi interventi sul complesso senza la preventiva e formale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Si precisa peraltro che il concessionario potrà proporre modifiche alla dotazione delle strutture sportive e impiantistiche presenti nel complesso sportivo anche modificando la destinazione d'uso dei campi esistenti a condizione che le strutture sportive di nuova realizzazione siano quelle necessarie per lo svolgimento delle attività sportive riconducibili alle seguenti discipline sportive : tennis, pallacanestro, pallavolo, bocce, atletica leggera, calcetto, calcio a cinque, tennistavolo. E' esclusa la possibilità di svolgere all'interno del complesso sportivo di San Leone altre discipline sportive.

ART. 19
Personale

Il gestore dovrà garantire il servizio con sufficiente personale. Il personale dovrà essere in possesso di idonee qualifiche professionali. Sarà obbligato ad osservare ed applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro di categoria.

In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo, segnalati dall'Ispettorato del Lavoro, l'Amministrazione, previa diffida a mezzo raccomandata A.R., inviterà il gestore ad adempiere entro congruo termine a quanto di competenza, trascorso inutilmente il quale, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, potrà procedersi alla risoluzione del contratto senza diritto di rivalsa alcuna. Pertanto tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, assistenziali e previdenziali del personale impiegato a servizio del complesso sportivo saranno a totale carico del gestore, il quale ne sarà il solo responsabile.

ART. 20
Cessazione e svincolo cauzione

Alla cessazione del contratto, dovuta per qualsiasi causa, il gestore dovrà restituire, libero da persone e da cose, il complesso sportivo e tutta l'area circostante oggetto della concessione, così come descritto nel verbale di consegna, in buono stato, salvo il naturale deterioramento d'uso.

Qualsiasi danno non dovuto al deterioramento d'uso sarà stimato sulla base di una perizia redatta a cura di tecnici esperti nominati dall'Amministrazione Comunale ed il relativo risarcimento verrà operato a valere sulle garanzie prestate dal concessionario a mente del precedente art. 16

A seguito della approvazione, da parte degli organi dell'Amministrazione Comunale competenti, del verbale di riconsegna degli impianti oggetto dell'appalto e di presa d'atto che la eventuale cessazione della gestione da parte del concessionario non comporti alcun danno e/o onere per l'amministrazione, verranno svincolate le cauzioni di cui all'art. 26 del presente capitolato d'onere.

ART. 21
Spese a carico del concessionario

Saranno a carico del gestore tutte le spese relative e conseguenti alla stipula del contratto, nessuna eccettuata o esclusa. Il gestore assumerà altresì a suo completo carico tutte le imposte, tasse e tributi relativi al servizio, con rinuncia a rivalsa nei confronti del Comune.

Sono altresì a carico del gestore le spese per l'arredamento della struttura, che dovrà provvedere utilizzando uno standard medio conforme alla destinazione della struttura.

ART. 22
Esecuzione di opere e forniture

L'aggiudicazione dell'appalto, oltre alla gestione del complesso sportivo San Leone comprende anche gli oneri per la fornitura delle attrezzature e arredi indicati dettagliatamente nell'allegato "B" da presentare a corredo dell'istanza di partecipazione alla gara d'appalto. Comprende altresì gli oneri per l'esecuzione delle opere eventualmente previste dal concessionario nel proprio progetto offerta di cui all'art. 31 punto 3

ART. 23

Forniture di arredi e di attrezzature

I costi delle forniture di arredi e delle attrezzature elencate nell'allegato "B" saranno a totale carico del concessionario. Al termine del periodo di concessione dette attrezzature verranno acquisite dall'Amministrazione Comunale senza alcun onere economico.

ART. 24

Oneri

Sono a carico del concessionario tutte le incombenze con le relative spese per le pratiche tese ad ottenere autorizzazioni e certificazioni necessarie per la messa in funzione del complesso sportivo San Leone nonché di tutte le opere che gli Enti ed Autorità preposte dovessero ordinare per il rispetto delle norme vigenti.

Sono altresì a carico del concessionario tutte le spese inerenti gli allacci e la gestione delle utenze varie (a titolo esemplificativo: energia elettrica, acqua reflua, gas, acqua potabile etc.).

ART. 25

Accessioni

Tutte le eventuali opere e le forniture eseguite dal concessionario, verranno acquisite, senza corresponsione di alcun indennizzo in esclusiva proprietà del Comune al termine del periodo di concessione .

Verranno inoltre acquisite al patrimonio del Comune tutte le eventuali opere di migliorie e delle strutture immobiliari autorizzate dall'Amministrazione, successivamente e legittimamente realizzate dalla ditta appaltatrice, alle condizioni ed ai patti indicati nelle apposite convenzioni all'uopo stipulate.

ART. 26

Garanzie

Prima della stipula del contratto di appalto il concessionario costituirà una cauzione in titoli di Stato o in titoli garantiti dallo Stato o mediante fideiussione bancaria rilasciata da azienda di credito o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazione debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni dell'importo di € 300.000 (dicemila euro) a garanzia del risarcimento di eventuali danni arrecati all'impianto nonché dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali. La stima di eventuali danni sarà effettuata sulla base di una perizia a cura di tecnici esperti nominati dall'Amministrazione. La ditta appaltatrice sarà obbligata a reintegrare la cauzione di cui l'Amministrazione abbia dovuto valersi entro trenta giorni dall'invito del Responsabile del Procedimento. In caso di inadempienza sarà dichiarato lo scioglimento del contratto senza pregiudizio per eventuali azioni di risarcimento danni. La cauzione suddetta verrà, con scadenza annuale, e fino alla cessazione del contratto, incrementata della percentuale di aumento del costo della vita utilizzando gli indici "F.O.I." ISTAT citati al precedente art. 6.

A garanzia degli adempimenti di cui al contratto di gestione il concessionario dovrà costituire, prima della sottoscrizione del contratto di gestione e concessione in argomento, apposita cauzione definitiva con la forma di garanzia fidejussoria di cui all'art. 113 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i. della durata pari alla durata del contratto ; l'importo della garanzia sarà pari al 10% della sommatoria decennale dell'importo dei canoni annui di gestione così come risultante dalla determinazione di aggiudicazione dell'appalto.

La cauzione suddetta verrà, con scadenza annuale, e fino alla cessazione del contratto, incrementata della percentuale di aumento del costo della vita utilizzando gli indici "F.O.I." ISTAT citati al precedente art. 6.

Per la partecipazione alla gara d'appalto i concorrenti dovranno costituire apposita garanzia provvisoria dell'importo di € 600 (pari al 2% dell'importo complessivo a base d'asta dei canoni di cui all'art. 6) che verrà svincolata automaticamente con l'adozione della determinazione di aggiudicazione definitiva al concessionario. Detta garanzia dovrà essere prestata con le modalità e le procedure di cui all'art. 75 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

ART. 27

Termini per l'esecuzione delle forniture

La fornitura e l'installazione di quanto previsto all'art. 23, nonché gli eventuali lavori e migliorie previsti dal concessionario, dovranno essere ultimati nell'arco di sei mesi a partire dalla data di stipula del contratto, salvo eventuali proroghe concesse dal Comune per cause di forza maggiore o per difficoltà imprevedute non imputabili al concessionario.

ART. 28

Penalità

In caso di ritardo nell'ultimazione delle forniture e dei lavori, di cui all'articolo precedente, per cause imputabili al concessionario, e in caso di ritardo nell'attivazione del servizio rispetto ai termini previsti dall'art. 8 del presente capitolato l'Amministrazione Comunale applicherà una penale giornaliera pari all'1 per mille dell'importo risultante dalla proposta fatta dal concessionario quale canone annuale. Qualora i lavori di protragano oltre un anno dalla data di aggiudicazione, previa diffida ad adempiere nei successive trenta giorni, sarà dichiarato lo scioglimento del contratto e, a titolo di penale, incamerata l'intera cauzione.

ART. 29

Presentazione dell'offerta

Il progetto - offerta dovrà rispettare, a pena di esclusione, tutte le condizioni che seguono:

- a) Il programma di gestione e organizzazione dei servizi, di cui all'art. 5 e 31 del presente capitolato, dovrà contenere, con descrizione particolareggiata, la effettuazione di tutti i servizi, indicando altresì il personale addetto con relative qualifiche professionali;
- b) Il progetto - offerta contenente l'esecuzione dei lavori e delle forniture di cui all'art. 22 e 23. Dovrà contenere una relazione illustrativa particolareggiata delle eventuali opere da eseguire; il progetto tecnico con elaborati in scala adeguata di tutte le opere da eseguire e di tutti lavori previsti nell'offerta, nonché il computo estimativo degli eventuali lavori offerti ed i preventivi di spesa per le forniture. Il tutto dovrà essere inserito in plico sigillato che dovrà contenere anche la busta sigillata contenente l'offerta.
- c) L'offerta economica in aumento rispetto al canone del canone annuale base dovrà essere espressa in percentuale e in cifra assoluta, sia in numeri che in lettere

ART. 30

Criterio di aggiudicazione

L'appalto in oggetto verrà esperito mediante appalto ai sensi dell'art. 3 comma 37, art. 55 comma 5

e art. 83 del D.Lgs. 163/2006 secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

L'appalto sarà aggiudicato (secondo giudizio espresso e motivato dall'apposita Commissione) all'impresa che avrà offerto la proposta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione, secondo i seguenti elementi di valutazione applicati congiuntamente:

1. Il progetto organizzativo e di gestione del servizio = fino a 30 Punti

L'impresa dovrà presentare una proposta di gestione e di organizzazione delle attività, ai fini della ottimale realizzazione del servizio descritto nel presente Capitolato.

Per la valutazione della proposta organizzativa e gestionale, la commissione dispone complessivamente di 30 punti da assegnare secondo i seguenti parametri:

1.1) modalità organizzativa e gestionali definite dalla ditta per l'espletamento del servizio in oggetto, con particolare riguardo ad una migliore articolazione dei servizi rivolti agli utenti e frequentatori, programmazione per l'utilizzo degli spazi e alle modalità relative ai servizi di manutenzione, pulizia, orari di apertura degli impianti e dei locali oggetto del presente appalto = max 30 punti;

A tal fine la ditta dovrà presentare una proposta progettuale di organizzazione e di gestione delle attività e dei servizi richiesti, contenente anche l'indicazione del personale che la ditta intende impiegare per l'espletamento del servizio, precisando quantità e qualifica dello stesso

2. Corrispettivo offerta = fino a 30 punti.

Verranno valutate esclusivamente le offerte in aumento del canone annuo di concessione di cui all'art. 6 del presente Capitolato

3. Esecuzione opere aggiuntive e di valorizzazione dell'impianto esistente = fino a 40 punti.

Verranno valutate le proposte di esecuzione, con oneri a carico dell'impresa, delle opere aggiuntive rispetto alle opere esistenti e di valorizzazione degli spazi esterni all'impianto sportivo.

Il concorrente dovrà indicare in sede di partecipazione alla gara per l'affidamento del complesso sportivo San Leone le opere che intende eseguire, l'importo delle opere che intende finanziare, le modalità di finanziamento che intende acquisire e la tempistica di programmazione e di esecuzione di detti lavori.

L'esecuzione di dette opere verrà affidata direttamente al concessionario qualora in possesso dei requisiti di carattere organizzativo, tecnico ed economico previsti dalla vigente normativa in materia (D.Lgs. 163/2006 - D.P.R. 207/2010 - L.R. 14/2002 e s.m.i.) previa approvazione di un progetto esecutivo delle opere in argomento da parte della Giunta Comunale ovvero affidate ad un appaltatore in possesso di detti requisiti, con procedure di evidenza pubblica di cui al citato D.Lgs. 163/2006, previa predisposizione di apposite progettazioni i cui oneri dovranno essere compresi nella proposta economica in argomento.

ART.31

Criteria di valutazione delle proposte

Per quanto attiene al

Punto 1. Il progetto organizzativo e di gestione del servizio = fino a 30 Punti.

Per quanto attiene al punto 1.1

Verranno valutati i progetti organizzativi che prevedano un maggior numero di servizi all'utenza espressi in termini di corsi di scuola tennis per adulti, per bambini, per attività ginniche

diversificate.

Tali servizi verranno valutati anche in funzione del numero di ore destinate a tali attività rapportate al numero di ore di apertura del centro sportivo.

Punto 2. Corrispettivo offerta = fino a 30 punti.

Verrà attribuito il punteggio maggiore (30 punti) al concorrente che proporrà il maggior aumento percentuale del canone annuo di cui all'art. 6 e il punteggio minimo (zero) al concorrente che proporrà il minor aumento percentuale del canone annuo di cui all'art. 6. Ai concorrenti che proporranno un aumento percentuale del canone intermedio tra il massimo e il minimo verrà attribuito un punteggio applicando la formula dell'interpolazione lineare

$$(Aumento\ max - Aumento\ min) / (30) = (aumento\ i-esimo - Aumento\ minimo) / (x)$$

Dove x è il punteggio attribuito al concorrente che offre l'aumento percentuale i-esimo

Punto 3. Esecuzione opere aggiuntive e di valorizzazione dell'impianto esistente = fino a 40 punti.

Verrà attribuito il punteggio maggiore (40 punti) al concorrente che proporrà il maggior importo di investimento con fondi propri e il punteggio minimo (zero) al concorrente che proporrà il minor importo di investimento con fondi propri. Ai concorrenti che proporranno un importo di investimento intermedio tra il minimo e il massimo verrà attribuito un punteggio applicando la formula dell'interpolazione lineare

$$(Investimento\ Max - Investimento\ minimo) / (40) = (Investimento\ i-esimo - investimento\ min) / (x)$$

Dove x è il punteggio attribuito al concorrente che offre l'investimento i-esimo

Si precisa che l'importo dell'investimento proposto dal concorrente i-esimo dovrà risultare da un computo metrico dettagliato e analitico che illustri in maniera inequivocabile le lavorazioni e le forniture che intende sostenere quali opere aggiuntive e di valorizzazione dell'impianto esistente; il computo metrico dovrà essere redatto e sottoscritto da tecnico abilitato ed iscritto a specifico ordine professionale (ingegneri - architetti - geometri, etc) e dovrà essere allegato al contratto di concessione e gestione per anni dieci del complesso sportivo San Leone in quanto la realizzazione delle opere e forniture entro 6 mesi dalla stipula del contratto costituisce un obbligo per il concessionario, pena la decadenza dell'affidamento e la escussione della polizza definitiva senza ulteriore preavviso e/o comunicazione. Qualora l'esecuzione delle opere eventualmente previste nel progetto offerta richiedano un tempo di esecuzione maggiore detto tempo dovrà risultare da apposita relazione corredata da uno specifico cronoprogramma indicante i tempi necessari per l'esecuzione delle opere medesime. Il progetto offerta deve essere altresì corredata da un quadro economico complessivo degli investimenti dal quale sia desumibile l'importo complessivo dei lavori e delle forniture e i relativi oneri per la sicurezza, le spese tecniche, gli oneri fiscali e previdenziali, le spese per la pubblicità della eventuale gara d'appalto qualora il concessionario non abbia i requisiti di legge per l'esecuzione in proprio delle opere.

ART.32 Controversie

Per qualsiasi controversia dipendente o comunque connessa al presente capitolato e appalto le parti riconoscono la competenza esclusiva del Foro di Cagliari. E' esclusa la competenza arbitrale.