

CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE BAR E IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI

Premessa

L’Amministrazione Comunale di TAVAGNASCO dispone degli Impianti Sportivi e aree pertinenti siti in Via Quassolo (località Verney) costituiti da:

- campo da beach volley
- locale bar con servizi igienici, arredamento e cucina con bagno
- ripostiglio sottoscala con accesso da locale bar
- locale magazzino al primo piano
- palestra con spogliatoi
- aree di pertinenza e spazi adiacenti all’area parcheggio

il tutto come da planimetria ed elenco beni mobili allegati alla presente.

Art. 1 – Oggetto dell’affidamento

1. Costituisce oggetto del presente capitolato la gestione del bar e degli Impianti Sportivi di cui in premessa. La gestione comporta la manutenzione accurata degli impianti delle aree di pertinenza e spazi adiacenti all’area parcheggio.
2. Il proprietario mantiene la supervisione delle attività del centro. Eventuali modifiche agli impianti, strutture ed ai regolamenti operativi, dovranno essere preventivamente concordate ed approvate dal proprietario.
3. L’utilizzo delle strutture deve avere carattere sportivo, sportivo-ricreativo o culturale; quindi, per eventuali manifestazioni non aventi le finalità suddette, dovrà essere fatta richiesta di autorizzazione all’Amministrazione Comunale.
4. Gli orari di apertura e chiusura degli impianti dovranno essere concordati con l’Amministrazione comunale;

Art. 2 – Aggiudicazione e durata dell’affidamento

1. L’affidamento avrà la durata di anni 6 dalla data di stipula, fatta salva la facoltà di rescissione da ambo le parti comunicata con raccomandata A/R o pec almeno 90 giorni prima della scadenza contrattuale.
2. La stipula del contratto potrà essere fatta solamente dopo la voltura delle utenze elettriche, e con addebito del 30% stabilito forfettariamente di quanto rilevato dal contatore generale per le utenze idriche;
3. Oltre che per lo spirare del termine finale, l’affidamento può cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento, recesso unilaterale, secondo quanto previsto nei successivi articoli

Art. 3 – Cessazione Anticipata del Contratto

1. Viene pronunciata la decadenza dell’affidamento del servizio di gestione, previa diffida a provvedere nel termine minimo di 15 giorni, nei seguenti casi:
 - a) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza preventiva autorizzazione del proprietario;
2. l’affidamento può essere revocato nei seguenti casi:
 - a) per gravi motivi di ordine pubblico

- b) per il venire meno della fiducia nei confronti del conduttore dovuta al verificarsi di fatti, comportamenti, atteggiamenti incompatibili con il tipo di “gestione”, il tutto ovviamente adeguatamente provato;
3. l'affidamento del servizio può essere risolto per inadempimento a termini di legge, nei seguenti casi, da considerarsi obblighi rilevanti per il conduttore:
- a) grave e reiterata mancanza di pulizia e manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 1;
 - b) rilevante scadenza del decoro dell'intero complesso sportivo;
 - c) chiusura ingiustificata del complesso sportivo per più di 15 giorni nel corso di un esercizio finanziario, fatte salve le chiusure programmate (riposo settimanale e ferie).
 - d) mancato pagamento di due mensilità;
4. il conduttore ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata dell'affidamento, salvo causa di forza maggiore o altra a lui non imputabile. Il diritto di recesso è riconosciuto al conduttore solo nel caso di estinzione o scioglimento della società, associazione ecc. L'atto di recesso deve essere comunicato a mezzo raccomandata a/r o pec almeno 90 gg. prima

Art. 4 – Manutenzione e Spese Ordinarie

1. L'affidamento del servizio comprende tutte le operazioni di manutenzione ordinaria degli impianti e delle strutture e precisamente:
- a) pulizia e imbiancatura degli spogliatoi della palestra e dei locali annessi
pulizia delle aree esterne (compreso il taglio dell'erba) agli impianti antistanti il bar palestra e comprese le aree adiacenti ai parcheggi; e l'area del campo da Beach volley, ove non viene tagliata l'erba dal robot comunale

L'affidamento del servizio comprende inoltre ogni spesa di gestione ordinaria (luce, gas, acqua, manutenzione) del bar che dovrà intestarsi le utenze necessarie allo svolgimento delle attività di somministrazione cibi e bevande.

Per quanto riguarda i costi di Luce e Gas dello Stabile Palestra i costi derivanti dall'attività del gestore saranno stabiliti sulla base dei contabilizzatori di energia elettrica e termica predisposti negli'impianti secondo una modalità, da concordarsi con l'ufficio tecnico e la ragioneria comunale, che tenga conto dei consumi e dei costi di gestione. A tale scopo saranno effettuate letture all'entrata del gestore e prima e dopo ogni manifestazione che rientra nei 30 Giorni che spettano all'Amministrazione Comunale e delle Associazioni del paese.

Il proprietario si riserva il diritto di svolgere direttamente ispezioni in qualsiasi momento.

2. il conduttore, previa autorizzazione al proprietario può, a proprie spese, aumentare la dotazione di attrezzature sportive utili ad una migliore funzionalità degli impianti. Le attrezzature predette alla scadenza del contratto dovranno essere rimosse e ritirate dal conduttore a proprie spese;

Art. 5 – Manutenzione Straordinaria

1. La manutenzione straordinaria è a carico del proprietario, il quale si riserva di stabilire tempi e modi della loro realizzazione in relazione alle proprie disponibilità di bilancio. Il conduttore può proporre al proprietario di provvedere alla loro realizzazione. In tal caso il proprietario si riserva, valutata l'offerta, di concedere a

tal fine un contributo per le spese. Nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al conduttore a scadenza naturale del contratto.

2. Il conduttore, senza nulla pretendere a titolo di rimborso, può realizzare di propria iniziativa, previa autorizzazione del proprietario, ulteriori opere migliorative; Ogni modificazione strutturale o che alteri la destinazione degli impianti deve essere autorizzata dal proprietario ed è soggetta al procedimento previsto dalle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia.
3. L'Impianto Sportivo viene consegnato successivamente alla stipula del contratto su apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.
4. Ogni qualvolta si presenti la necessità di fermare il tutto o in parte l'utilizzo dell'impianto, si dovrà garantire la perfetta sintonia tra proprietario e conduttore circa i tempi e le modalità dei lavori stessi, il tutto seguendo l'ottica del minor danno possibile.

Art. 6 – Responsabilità del Conduttore – GARANZIE

1. Prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà presentare una fideiussione, di importo pari a sei mensilità, rilasciata da una banca o società assicurativa ai sensi dell'art. 117 D.Lgs. 36/2023, in particolare prevedendo espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante così come previsto dal comma 7 del medesimo art. 117;
2. Il conduttore risponde dei danni comunque e da chiunque causati a terzi e all'immobile, impianti, attrezzature e arredi dell'intero complesso sportivo, a tale scopo dovrà depositare idonea polizza per i danni eventuali all'immobile e attrezzature per tutta la durata del contratto e con massimale annuale di almeno €. 100.000,00. Il proprietario provvede a stipulare la garanzia per l'incendio dell'immobile.
3. Al termine della gestione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione rispetto alla situazione esistente alla data della consegna del complesso. Non può essere considerato danno la normale usura secondo il corretto utilizzo del bene.
4. Il conduttore solleva altresì il proprietario da ogni responsabilità relativa a danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nel corso di tutte le attività, escluse quelle gestite direttamente o per mano del proprietario.

Art. 7 – Modalità di Servizio di Gestione

1. Il conduttore dovrà garantire un'efficiente gestione attraverso:
 - La sorveglianza della regolare entrata e uscita del pubblico utente
 - L'informazione all'utenza circa l'uso e la disponibilità dell'impianto
 - Il rispetto del calendario delle attività programmate e l'orario che per quanto riguarda gli impianti dovrà essere concordato con l'Amministrazione comunale;
 - L'approntamento delle attrezzature sportive necessarie per lo svolgimento delle attività programmate;
 - Il controllo degli spazi accessori di servizio;
 - L'assolvimento di tutte le operazioni di pulizia giornaliera e programmata prevista, e ogni qualvolta se ne presenti la necessità;

- L'assunzione del costo dell'eventuale personale, compreso ogni onere riflesso previsto dalle norme vigenti;
- La responsabilità dell'opera del personale assunto e del personale volontario.
- Il divieto di sospendere o abbandonare il servizio di gestione senza il preventivo benestare del proprietario, fatte salve le cause di forza maggiore. In tal caso le sospensioni devono essere tempestivamente comunicate.

Non è concessa alcuna forma di subconcessione e/o subaffitto permanente dei locali. E', invece, possibile concedere in uso a terzi i locali per una durata limitata, previa autorizzazione del proprietario.

Art. 8 – Organizzazione delle Attività

1. Per ogni attività il conduttore ha l'obbligo di provvedere ad ottenere le autorizzazioni, licenze e atti simili nel rispetto dei requisiti morali e professionali e dei presupposti prescritti dalle norme vigenti.
2. Il servizio di gestione deve essere prestato nel pieno rispetto di tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene e salute pubblica e dell'ordine pubblico e con l'osservanza delle ordinanze che il Sindaco o altre autorità competenti possono emanare nelle materie indicate.
3. L'organizzazione delle attività ammesse compete al conduttore e deve essere improntata a criteri di efficienza ed efficacia e rispondere ai canoni di correttezza, cortesia e gentilezza nei confronti di chiunque frequenti a qualsiasi titolo il complesso sportivo, da considerarsi fruitore di pubblico servizio
4. Il conduttore, si impegna a contribuire, insieme alle associazioni ed organismi di partecipazione di cittadini, all'elaborazione e realizzazione di progetti che rispondano alle esigenze socio-ambientali del territorio in cui è ubicato l'impianto sportivo.
5. Il conduttore si impegna, altresì, oltre a promuovere l'attività agonistica o semplicemente sportiva dei propri associati, a proporre attività sportive e motorie fruibili dalla generalità dei cittadini ed adeguate, secondo le diverse fasce di età, al soddisfacimento di esigenze formative/educative, di tempo libero, di mantenimento e recupero fisico-motorio.

Art. 9 – Utilizzo dell'Impianto Sportivo

1. L'utilizzo del complesso sportivo come in premessa, compresi ogni impianto, attrezzatura o arredo in esso esistenti, è ammesso per attività sportive e collaterali salvo espresse esclusioni.
Gli impianti sportivi sono messi a disposizione a titolo gratuito ed in orario scolastico ai bambini delle scuole materne ed elementari
2. le richieste di utilizzo degli impianti vanno indirizzate e concordate con il conduttore. Solo in caso di contrasti, il proprietario sarà autorizzato ad intervenire per dirimere le controversie, tenendo conto dell'ordine di priorità degli utilizzi
3. gli utenti dovranno nominare un loro rappresentante che si assuma la responsabilità del corretto utilizzo e della buona conservazione degli impianti e delle strutture assegnate. L'energia elettrica, il riscaldamento e le docce, ecc...dovranno essere utilizzate per il tempo necessario. Eventuali sprechi o abusi verranno addebitati ai responsabili.
4. E' categoricamente vietato l'ingresso all'interno dei campi da gioco a qualsiasi mezzo motorizzato, fatta eccezione per i mezzi adibiti alla manutenzione. Così pure

è vietato l'ingresso sui terreni da gioco a persone e/o gruppi non autorizzati o non equipaggiati opportunamente.

5. Le prenotazioni del complesso sportivo, dei suoi impianti e delle sue attrezzature sono curate e registrate dal conduttore.
6. Il conduttore risponde di tutte le violazioni che dovessero essere contestate.

Art. 10 – Sorveglianza e Custodia

1. Sono a carico del conduttore tutti gli oneri compresi nel servizio di sorveglianza dell'intero complesso; in ogni caso, della mancata o carente sorveglianza e delle eventuali conseguenze, risponde esclusivamente il conduttore.

Art. 11 – Attività Economiche Collaterali

1. Nell'ambito del complesso sportivo al conduttore è consentito:
 - a) il diritto di esclusiva di pubblicità nelle aree oggetto di affitto
 - b) l'esercizio di scuole di avviamento allo sport
 - c) la gestione di tali attività può essere affidata a terzi nel rispetto della normativa vigente per tali settori
2. Ogni onere ed ogni provento sono a carico ed a favore del conduttore, il quale dovrà altresì provvedere relativamente alle autorizzazioni o licenze necessarie.

Art. 12 – Tariffe

1. Il conduttore dovrà applicare delle tariffe congrue da concordare con il proprietario
2. Tutti i proventi derivanti dall'introito delle tariffe per l'utilizzo degli impianti spettano al conduttore
3. Il tariffario in vigore nonché il calendario e orario delle attività, devono essere esposti all'ingresso del complesso sportivo in luogo ben visibile ai frequentatori.

Art. 13 – Riconsegna del Complesso Sportivo

1. L'atto di riconsegna al proprietario dell'intero complesso sportivo, deve avvenire entro il termine di scadenza naturale o anticipata dell'affidamento
2. L'atto consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e stato di fatto dei beni concessi
3. Salvo il normale deperimento dovuto al normale utilizzo, ogni danno accertato comporta per il conduttore l'obbligo del risarcimento dello stesso.
4. Gli atti definiti del proprietario riguardo a decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento, recesso, penalità, risarcimento dei danni ed altri che non abbiano carattere di automaticità sono assunti, dalla Giunta Comunale.

Art. 14 – Trasparenza e Coinvolgimento dell'Utenza

1. Si dispone che l'utente che si ritenga insoddisfatto o abbia delle doglianze da fare o dei suggerimenti da presentare, può rivolgersi al conduttore che ha l'obbligo di ascoltarlo, prendere nota di quanto gli viene esposto e trasmettere il tutto all'Amministrazione Comunale, alla quale gli stessi soggetti, possono rivolgersi direttamente.

Art. 15 – Spese Contrattuali – Imposte e Tasse

1. Tutte le spese relative alla stipula del contratto sono a carico del conduttore.
2. Sono altresì a carico del conduttore tutti i tributi comunali previsti dalla legge.

Art. 16 – Controversie

1. Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti devono essere affrontate con lo spirito connesso al particolare tipo di concessione della gestione.
2. Se le divergenze dovessero permanere, competente a qualsiasi azione giudiziaria è il Foro di Ivrea.

Art. 17 – Prezzo a base d'asta e cauzione

Il prezzo a base d'asta è determinato in Euro 510,00 (cinquecentodieci/00) mensili per dodici mensilità da pagarsi anticipatamente entro il 5 di ogni mese. Alla scadenza della prima annualità, si applicherà la rivalutazione del canone annuale sulla base dell'andamento dell'indice Istat.

Alla firma del contratto si procederà solamente dopo il versamento di tre mensilità anticipate a titolo di cauzione, che saranno restituite alla scadenza del contratto aumentate degli interessi legali.

Art. 18 – Riserva a favore del proprietario

Il Conduttore si impegna a riservare gli immobili di cui sopra, per le esigenze del concedente per complessivi 30 gg. annui. A tale scopo il concedente dovrà darne comunicazione al conduttore entro il 30/11 di ogni anno. E' fatto salvo il diritto del conduttore ad avere il rimborso delle spese vive (acqua, luce, gas) della gestione dell'impianto durante l'utilizzo da parte del concedente.

Art. 19 – Disposizioni Finali

1. Per quanto non previsto nel presente capitolato, si rinvia alle norme generali in vigore;