

COMUNE DI ANCONA

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL CENTRO TENNIS DI PIETRALACROCE.

Premesse:

L'amministrazione intende perseguire la riattivazione del centro tennis di Pietralacroce, dopo la gestione dell'ATA conclusasi nello scorso mese di luglio e la messa a disposizione delle cittadinanza di questo importante e rilevante complesso immobiliare dopo aver prorogato la locazione presso la Regione Marche e avviato le trattative per l'acquisizione in proprietà dello stesso.

Nella pendenza della definizione delle procedure pubbliche necessarie per l'affidamento, l'Amministrazione ha reputato necessario poter affidare in gestione direttamente all'Associazione sportiva NICE, il Centro tennis al fine di non creare soluzioni di continuità nella gestione, dannose per il mantenimento dello stesso e per non disperdere il patrimonio sociale e sportivo che nel tempo si è attestato presso tale impianto.

Art.1 Oggetto

La concessione ha per oggetto la gestione dell'impianto sportivo, privo di rilevanza economica, denominato centro tennis di Pietralacroce.

Esso è costituito da:

- 1) nr. 4 campi da tennis in terra battuta con predisposizione per la copertura con palloni pressostatici, e illuminazione notturna
- 2) nr 1 campo da tennis (centrale) dotato di tribune per il pubblico ed illuminazione notturna
- 3) nr. 1 campo da beach volley dotato di illuminazione notturna
- 4) locali di servizio ad uso spogliatoi (uno spogliatoio uomini ed uno spogliatoio donne- uno spogliatoio giudici di gara)
- 5) locale di servizio ad uso segreteria di impianto
- 6) locale guardiania;
- 7) locale palestra

Sono esclusi dalla presente concessione i locali di pertinenza del ristorante Orizzonte, comprensivi di sala Tv, e sala biliardo, che manterrà l'accesso indipendente e l'uso del parcheggio annesso al centro sportivo, oltre al controllo di tutti gli impianti necessari per il funzionamento e delle utenze già intestate.

Le ulteriori utenze ed impianti necessari per il funzionamento del centro sportivo, esclusi da quanto sopra, saranno ricavati autonomamente a proprie spese dalla concessionaria, ovvero disciplinati da accordi interni con il gestore del ristorante, nel rispetto delle normative vigenti, per la ripartizione delle spese. Il comune di Ancona non sarà ritenuto responsabile di eventuali disservizi derivanti dagli obblighi reciproci sottoscritti allo scopo.

La disponibilità dell'impianto sportivo, delle attrezzature, beni mobili e macchinari ivi esistenti verrà trasferita al Concessionario esclusivamente per l'espletamento del servizio. L'impianto sportivo sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza possibilità di eccezione alcuna da parte dell'associazione.

Le informazioni di dettaglio sulle caratteristiche dimensionali e gli elaborati grafici (planimetria dei locali in scala 1:200) sono visibili nelle schede allegate al presente capitolato (Allegati A).

La gestione consiste nell'organizzazione e nell'esercizio a cura ed onere del Concessionario di tutte le attività praticabili nella struttura in conformità al presente capitolato speciale d'oneri e delle altre eventualmente

proposte dall'Associazione , compatibili con la destinazione primaria dell'impianto sportivo. Fanno carico al Concessionario la conduzione degli impianti tecnologici e il compimento di quanto necessario al loro funzionamento.

Art. 2 – Durata della concessione

La durata prevista per l'affidamento provvisorio è di mesi 15 (maggio 2019-luglio 2020).

Al termine della stessa l'associazione sportiva dovrà rilasciare l'immobile nello stato in cui trovavasi prima dell'affidamento e certificato da un verbale di constatazione redatto in contraddittorio tra le parti.

Tutte le addizioni amovibili saranno rimosse a spese dell'associazione , salvo quelle per le quali non si potrà operare senza inficiare la funzionalità dell'immobile stesso e dei suoi impianti tecnologici (migliorie), che saranno quindi trattenute dall'Amministrazione concedente e acquisite al patrimonio senza onere alcuno per l'Amministrazione stessa.

Art. 3 – Canone concessorio

Non è previsto canone concessorio .

L'affidamento è da classificarsi tra i pubblici servizi soggetto a prescrizioni ed a capitolato d'oneri e pertanto è esentato dal pagamento.

Art. 4 – Corrispettivo di gestione

Per lo svolgimento del pubblico servizio è prevista la corresponsione di un corrispettivo al fine di mantenere l'equilibrio economico finanziario.

Il corrispettivo di gestione posto a base di gara è pari a euro 13.500,00/anno iva inclusa

Per tutta la durata dell'affidamento l'importo da corrispondersi sarà pertanto pari a :

$13.500,00 \times 15/12 = 16.875,00$ euro iva compresa.

Art. 5 –Gestione dell'impianto

La gestione dell'impianto non può perseguire finalità di lucro ed è rivolta:

- alla massima fruibilità per la pratica di attività sportiva ricreativa e sociale;
- alla promozione dell'attività sportiva motoria e ricreativa;
- alla soddisfazione degli interessi generali della collettività nel rispetto della vigente normativa sugli impianti sportivi, nonché di igiene e sicurezza.

L'introito di tariffe per l'uso da parte dei soci o dell'utenza libera ed indistinta per il quale è stato indicato il tariffario allegato (ALL. A), è funzionale esclusivamente al perseguimento del pareggio di bilancio e all'autofinanziamento per la copertura dei costi di gestione.

Nel corso della concessione le attività praticabili potranno subire modifiche preventivamente concordate tra il Concessionario ed il Comune. Il Concessionario potrà richiedere per iscritto l'autorizzazione a svolgere altre attività, anche di carattere ludico-ricreativo, compatibili con l'attività principale. Qualora l'attività ludico – ricreativa abbia carattere continuativo o ricorrente e comporti l'incasso di tariffe, pagamento di biglietti di ingresso o altri introiti, la stessa sarà autorizzata solo previa autorizzazione da parte del comune.

Art. 6 - Ristorante

Dalla presente concessione è escluso il ristorante e sue pertinenze (cucine, dispense, bagni ad uso pubblico, bagni del personale) e quant'altro necessario per lo svolgimento dell'attività di ristorazione.

Per le parti comuni, indispensabili per lo svolgimento dell'attività di entrambi (parcheggi, viabilità, centrali tecnologiche) la responsabilità sarà condivisa e come tale la ripartizione delle spese necessarie alla conduzione.

In ogni caso non sarà motivo di doglianza verso il Concedente, eventuali contestazioni tra concessionaria e ristorante.

E' fatto obbligo alla concessionaria comunicare tempestivamente all'Amministrazione eventuali doglianze nei confronti della società di gestione del ristorante per impedimenti alla conduzione dell'impianto sportivo come da presente convenzione od ostacoli alla completa fruizione.

Art. 7 - Modalità di utilizzo e gestione

L'impianto sportivo dovrà essere utilizzato nel rispetto delle normative legislative e regolamentari sugli impianti sportivi. E' esclusa l'applicazione nel caso specifico del regolamento comunale per l'uso e la gestione degli impianti sportivi comunali approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 142 del 18 novembre 2010, in quanto non compatibile con la gestione del centro tennis che, essendo utilizzato in modo esclusivo dall'Associazione per se e per l'utenza libera si configura come contratto di locazione-concessione demaniale. Il Concessionario dovrà garantire comunque agli utilizzatori lo svolgimento delle attività sportive previste nel miglior modo possibile, accordando, su semplice richiesta degli interessati e, laddove possibile, l'uso di spazi e/o servizi accessori e quanto altro costituisca pertinenza o dotazione dell'impianto in gestione. Il Concessionario incasserà le tariffe comunali per tutte le ore d'uso effettuate dagli utilizzatori. Il Concessionario è tenuto ad esporre le tariffe comunali in un luogo ben visibile agli utilizzatori.

Il Concessionario garantirà l'utilizzo dell'impianto a favore di tutti gli assegnatari indicati dal Comune, comprese le scuole e i soggetti svantaggiati o comunque tutelati. L'esenzione dal pagamento delle tariffe da parte delle scuole è dovuto, di norma, soltanto per gli orari mattutini. L'impianto è omologato ed agibile soltanto per utilizzi senza presenza di pubblico o con pubblico inferiore a 100 spettatori. L'impianto sportivo non è dotato di CPI come attività 65 del D.Lgs. 151/2011. Il concessionario, in qualità di soggetto gestore ai sensi del DM 18/03/1996, è responsabile per utilizzi effettuati al di fuori di tali condizioni e si assume ogni responsabilità in caso di incidenti a terzi durante gli utilizzi. Lo stesso è altresì responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza e della manutenzione periodica dei dispositivi ed attrezzature antincendio o di sicurezza, che testimonierà attraverso la tenuta di registri di manutenzione aggiornati in base alle vigenti disposizioni di legge.

Art. 8- Obblighi ed oneri a carico del Concessionario

Il Concessionario è tenuto a:

- a) rispettare tutte le disposizioni legislative e regolamentari vigenti e future in materia di impianti sportivi e comunque attinenti alla concessione in oggetto, le norme antinfortunistiche e quelle relative alla sicurezza e igiene sui luoghi di lavoro;
- b) utilizzare effettivamente l'impianto sportivo e permettere di utilizzarlo da chiunque ne faccia richiesta, sia atleti tesserati che non tesserati, nel rispetto delle norme vigenti;
- c) svolgere e a far svolgere l'attività sportiva compatibilmente con i limiti funzionali e di sicurezza dell'impianto;

d) segnalare al Comune - Direzione Patrimonio comunale, Ufficio Espropri , Sport - prima di ogni utilizzo, eventuali danni riscontrati presso l'impianto sportivo;

e) provvedere, a propria cura e spese, nel caso di danni da chiunque e in qualsiasi modo cagionati all'impianto nel corso di ogni singolo utilizzo, al ripristino dello stato dell'impianto entro il termine stabilito dal Comune - Direzione Sport ;

f) adottare, a propria cura e spese, tutti gli accorgimenti necessari a salvaguardare l'integrità dell'impianto e la sua restituzione al termine di ogni utilizzo .

g) provvedere a dotare l'impianto, a proprie spese, di defibrillatore; a formare il personale addetto all'uso di tale attrezzatura; a garantire con proprio personale la copertura totale delle ore di utilizzo dell'impianto in proprio. La presenza di personale addetto all'utilizzo del defibrillatore sarà a carico del Concessionario per qualsiasi altro utilizzo dell'impianto da parte di soggetti terzi, diversi da quelli indicati, quali assegnatari dal Comune e in caso di manifestazioni organizzate dall'Amministrazione;

h) consentire l'accesso e l'uso gratuito dell'impianto alle scuole dell'obbligo che ne facciano richiesta, limitatamente al periodo scolastico ed agli orari antimeridiani nei giorni feriali, dal lunedì al venerdì (eccezionalmente anche in orari pomeridiani, compatibilmente con l'attività programmata);

Il Concessionario dovrà inoltre : - redigere e tenere aggiornati i registri di manutenzione degli impianti con i controlli periodici sulla sicurezza, funzionalità e manutenzione programmata degli impianti elettrici, termici, di sicurezza ed antincendio; il Concessionario, ai sensi e per gli effetti di tutte le norme legislative e regolamentari che regolano la sicurezza, assumerà la qualifica di responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza nell'impianto sportivo e quindi ogni titolarità ed obbligo in materia di sicurezza, agibilità .

Il gestore è comunque responsabile della sicurezza all'interno dell'impianto sportivo e manterrà indenne il Comune di Ancona da qualsiasi danno arrecato alle persone durante l'uso.

Lo stesso deve aver valutato preliminarmente se l'immobile è in grado di adempiere alla funzione per cui viene concesso e di averlo valutato idoneo, ovvero il gestore si farà carico degli adeguamenti per renderlo tale.

Fanno carico al Concessionario:

- le spese relative alle utenze;
- la pulizia dell'impianto sportivo;
- la custodia, la sorveglianza e il controllo degli spazi interni e esterni degli accessi all'impianto;
- gli allestimenti e disallestimenti quando necessari;
- le manutenzioni iniziali necessarie per rendere fruibile in sicurezza l'impianto sportivo. Tali manutenzioni di tipo straordinario, sono state quantificate in euro 9.000,00 + iva e comprendono :
 - ripristino fondo campi da tennis 1-2-3-4
 - manutenzioni impianto elettrico , termico ed idrico sanitario

Tali manutenzioni di tipo straordinario dovranno essere regolarmente eseguite e fatturate a testimonianza del loro adempimento. Possono eventualmente esser ricomprese ulteriori manutenzioni su altre parti di immobile che sian ritenute necessarie pervio assenso dell'UTC. Qualora non venissero eseguite ovvero non

si sia in grado di rendicontare le stesse attraverso i giustificativi si apporgerà una corrispondente detrazione al corrispettivo di gestione da liquidarsi.

Nel caso di interventi che richiedano autorizzazioni di tipo edilizio il Concessionario si assume ogni onere al riguardo e dovrà, comunque, acquisire il parere preventivo delle Direzioni preposte del Comune.

Art. 9 – Vigilanza

Il Concessionario è tenuto ad impedire l'accesso all'impianto, sia durante l'apertura sia durante la chiusura dello stesso, a chiunque non abbia titolo ad accedervi. Il Concessionario dovrà attivare un servizio di guardiana e vigilanza sull'impianto a mezzo di proprio personale o personale appositamente incaricato, assumendosi ogni responsabilità ed onere per danneggiamenti e atti di vandalismo. Il Concessionario è responsabile altresì di ogni forma di sottrazione e/o danneggiamento di beni ed oggetti presenti all'interno dell'impianto ed è tenuto a provvedere alla rifusione del danno.

Art. 10 - Manutenzione ordinaria .

Sono a carico del Concessionario gli interventi di manutenzione ordinaria dell'impianto, programmati o all'occorrenza, in base alle disposizioni di legge e così come definiti dall'art. 8 del vigente Regolamento edilizio comunale. Il Concessionario deve dare libero accesso e prestare assistenza al personale tecnico che il Comune incaricherà per il controllo delle condizioni di manutenzione dell'impianto effettuando gli interventi richiesti dal Comune stesso.

Art. 11 - Manutenzione straordinaria.

In generale fanno carico al Comune le opere di manutenzione straordinaria fatte salve le manutenzioni indicate all'art. 7.

La mancata esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, spettanti al comune, non potrà tuttavia essere motivo di rivendicazione di qualsiasi genere da parte del concessionario, il quale accettando l'affidamento, dichiara di aver valutato tutte le condizioni di fatto e di diritto presenti, dichiarandole idonee a poter svolgere la concessione secondo le proprie previsioni.

LA concessionaria dichiara espressamente, e con la partecipazione alla selezione accetta il bene oggetto di concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e reputa che, con l'esecuzione dei lavori di manutenzione suaccennati l'impianto sportivo sia in condizione di svolgere pienamente e senza limite alcuno le funzioni per cui è stato concesso.

Ogni intervento ulteriore che la concessionaria ritenesse di eseguire sull'impianto sportivo sarà pertanto da considerarsi puramente volontario, al solo fine del miglioramento della redditività della gestione.

Il Concessionario è tenuto a comunicare comunque tempestivamente e per iscritto al Comune, nella persona del dirigente della Direzione Patrimonio comunale, Ufficio Sport, le situazioni che rendessero necessari interventi di manutenzione straordinaria. Eventuali danni o disfunzioni imputabili all'omessa o ritardata segnalazione saranno addebitati al Concessionario. Nessun indennizzo, risarcimento danni o quant'altro spetterà al Concessionario per la riduzione o interruzione dell'attività conseguente all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e ai casi di sopraggiunta inagibilità dell'impianto sportivo. E' fatto divieto in ogni caso dell'effettuazione di lavori di manutenzione straordinaria di competenza dell'amministrazione, senza la previa autorizzazione dell'ente proprietario.

Art. 12 – Responsabilità per danni

Per qualsiasi infortunio o danno a terzi (cose e/o persone), intendendosi per tali anche il Comune ed il personale di quest'ultimo, cagionato da fatto doloso o colposo, dal mancato rispetto delle prescrizioni normative regolamentari e da quelle impartite dal Comune, o da altre cause comunque conseguenti

all'esecuzione del servizio oggetto della concessione; il Concessionario rimane l'unico soggetto responsabile penalmente e civilmente, sollevando da ogni responsabilità, anche solidale, il Comune ed il personale da questi incaricato ad effettuare i controlli sul rispetto delle condizioni contrattuali. Il Concessionario dovrà provvedere direttamente alla copertura assicurativa dei partecipanti all'attività sportiva e/o ricreativa svolta nell'impianto.

Art. 13 – Coperture assicurative

Il Concessionario ha l'obbligo stipulare e a mantenere in vigore per tutta la durata della concessione le seguenti polizze assicurative:

- a) Polizza responsabilità civile terzi; il Comune e il personale dello stesso devono essere considerati terzi con massimale unico non inferiore a euro 3.000.000,00;
- b) Polizza incendio rischio locativo, danni diretti, ricorso terzi: massimale non inferiore a euro 500.000,00. Le polizze dovranno essere esibite, dietro richiesta, al Comune Direzione Sport- prima della consegna dell'impianto.

Art.14 – Riscossione tariffe e altre entrate

Al Concessionario è in capo la gestione funzionale ed economica dell'impianto sportivo . Al Concessionario pertanto spetta:

- l'introito delle tariffe, stabilite ed aggiornate annualmente dal Comune, per l'utilizzo degli spazi sportivi da parte degli utenti che richiedono direttamente l'uso degli impianti quando tale forma d'uso sia prevista e l'utilizzo e lo sfruttamento degli spazi sportivi per i propri associati ;
- lo sfruttamento pubblicitario dell'impianto (fatto salvo il pagamento delle relative tasse di affissione se dovute).

Art. 15 – Responsabilità patrimoniale

Il Concessionario, qualora ricorrano i presupposti di legge, è tenuto agli adempimenti di cui agli artt. 93 e 233 del D.lgs. 267/2000.

Art. 16 - Obblighi del Concessionario in relazione alla tracciabilità dei flussi finanziari

Il Concessionario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 Legge 13 agosto 2010 n.136 e successive modificazioni; è obbligato ad indicare negli strumenti di pagamento relativi ad ogni transazione il codice identificativo di gara che identifica la concessione.

Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni costituisce causa di risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 3 comma nove bis della Legge 136/2010 e successive modificazioni.

Art. 17 – Obblighi nei confronti del personale.

Il Concessionario, nei confronti del personale impiegato nella gestione in oggetto, è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e di zona, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, sicurezza, salute, assicurazioni, assistenza, contribuzione e retribuzione dei lavoratori; è altresì responsabile dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei

subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto. Il Concessionario assicura la piena osservanza delle norme sancite dal D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007 n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e successive modificazioni ed integrazioni e sull'attuazione delle direttive comunitarie riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro.

Art. 18 – Sicurezza

Per il servizio in oggetto non si ravvisano rischi derivanti dalle interferenze e pertanto non è necessario redigere il Documento Unico di Valutazione rischi di interferenza (D.U.V.R.I.). Ne consegue che i costi per la sicurezza derivante dalle interferenze sono pari a zero. In ogni modo, nell'ambito della cooperazione e del coordinamento di cui all'art. 26 comma 2 lett. a) del D.Lgs. 81/2009, il Comune rimane a disposizione del concessionario per ogni eventuale necessaria informazione richiesta in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e di igiene del lavoro. In caso di necessità di operare interventi di manutenzione straordinaria, sarà lo stesso Comune a verificare la necessità di redigere un D.U.V.R.I. e a provvedere al calcolo dei relativi costi per la sicurezza derivante dalle interferenze delle lavorazioni di cui all'art. 26 comma 5 del vigente D.Lgs. 81/2008. Il Comune si impegna a fornire al Concessionario dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'ambiente in cui lo stesso dovrà operare e prima dell'aggiudicazione del servizio, il Concessionario dovrà aver eseguito un sopralluogo conoscitivo dell'impianto, congiuntamente ad un rappresentante del Comune. Obbligo del Concessionario sarà inoltre quello di predisporre un aggiornamento del piano d'emergenza con i relativi nomi degli addetti e del Responsabile all'emergenza.

Art. 19 - Cessione della concessione

Il Concessionario non potrà cedere a terzi, in tutto o in parte, la concessione di cui al presente capitolato. LA subconcessione è ammessa per l'espletamento di attività ausiliarie (pulizia, servizi di giardinaggio ecc..)

Art. 20 – Cauzione

Il Concessionario è obbligato a prestare un deposito cauzionale pari a euro 2.500,00 a garanzia degli eventuali danni arrecati alla struttura nel corso della gestione. Il deposito cauzionale potrà essere costituito nelle forme di legge:

- versamento presso tesoreria comunale,

- da fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D. Lgs. 01 settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie che sono sottoposte a revisione contabile da parte di una Società di revisione iscritta nell'Albo previsto dall'art. 161 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58; La garanzia deve contenere espressamente le seguenti condizioni: - il Garante non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del Codice Civile; - il Garante pagherà l'importo garantito a semplice richiesta scritta del Comune entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta medesima; - il Garante rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma secondo, del Codice Civile; - per qualsiasi controversia tra il Comune e il Garante il Foro competente è quello di Ancona; - la garanzia non potrà essere modificata senza il consenso scritto del Comune e comunque alla scadenza si rinnova sino a quando il Comune, con dichiarazione scritta, non avrà autorizzato il suo svincolo; - il mancato pagamento del premio non può essere opposto al Comune.

Art. 21 – Penali

Il Concessionario è tenuto a rispettare gli obblighi previsti nel presente capitolato. Il Comune applicherà una penale nei seguenti casi: - penale pari ad Euro 300,00 in caso di mancato rispetto delle prescrizioni impartite dal Comune in ordine alla gestione e utilizzo dell'impianto; - penale pari ad Euro 100,00 in caso di

mancata segnalazione, prima di ogni utilizzo, di eventuali danni cagionati all'impianto; Il Concessionario, dovrà versare l'importo della penale entro il termine di 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di irrogazione della stessa.

Art. 22 - Decadenza della concessione

LA violazione delle clausole precedenti relative all'utilizzo in sicurezza o violazioni relative all'utilizzo non conforme agli usi previsti nel presente disciplinare sono motivo di revoca della concessione ; potrà , a seconda dei casi e della gravità dei fatti, essere possibile ,previo pagamento delle penali come sopra indicate,la messa in mora della concessionaria per poter ripristinare il corretto adempimento delle condizioni di uso, decorso inutilmente il quale , la concessione si intenderà revocata.

Il Comune procederà a dichiarare la decadenza dalla concessione con conseguente cessazione degli effetti del contratto anche in caso di subconcessione dell'impianto o comunque messa in essere di azioni comportanti il trasferimento a terzi della concessione ottenuta (cessione totale del contratto, ecc..).

Art. 23 – Informativa privacy