



Comune di Casola Valsenio

Provincia di Ravenna

PROCEDURA APERTA PER AFFIDAMENTO GESTIONE DELLA PALESTRA COMUNALE

ALLEGATO 1 - CAPITOLATO D'ONERI

(da contro-firmare e inserire nella busta A "Documentazione amm.va", insieme alla domanda di partecipazione)

Art. 1 – Oggetto dell'affidamento

Per l'inquadramento e natura dell'affidamento del servizio di gestione della palestra comunale, si rimanda alle premesse ed all'art. 1 dell'avviso pubblico della procedura di gara.

L'impianto sportivo di cui si intende affidare la gestione si compone di: palestra attrezzata, sala destinabile a wellness/fitness, n. 2 spogliatoi, ambienti destinabili a sauna e solarium, ufficio, ripostigli, locale multiuso. La **planimetria dell'immobile è allegata sub 1/A.**

Non rientra nell'affidamento la gestione del campo di pallacanestro esterno ed il verde di pertinenza dello stesso.

L'affidatario, al momento dell'affidamento, comunicherà formalmente il nome del proprio responsabile/referente nei rapporti con il Comune e con le scuole per la gestione della palestra.

Art. 2 – Arredi e attrezzature della palestra – nuove attrezzature dell'affidatario

La palestra oggetto dell'affidamento è dotata degli arredi e delle attrezzature indicate nell'**inventario allegato 1/B**, che vengono assegnate in comodato all'affidatario, il quale si impegna alla loro custodia e manutenzione durante il periodo dell'affidamento.

L'affidatario ha facoltà di introdurre nella palestra propri arredi e attrezzature, funzionali all'attività della palestra, senza oneri a carico del Comune, previa comunicazione da fare al Comune, che può inibire motivatamente la loro installazione.

Al termine dell'affidamento ogni arredo/attrezzatura installata dovrà essere rimossa (salvo diverso accordo tra le parti) senza che ciò provochi danno alla struttura.

Tra i rappresentanti/referenti del Comune e dell'affidatario verranno redatti e sottoscritti in contraddittorio i seguenti verbali :

- verbale di consegna dell'impianto;
- verbale di riconsegna, da effettuarsi alla scadenza della concessione.

Art. 3 – durata dell'affidamento

L'affidamento della gestione della Palestra Comunale decorre dal 01.01.2018 e termina il 31.12.2019. È escluso il rinnovo tacito dell'affidamento.

L'affidatario si impegna a garantire la gestione anche dopo la predetta scadenza, almeno **fino al 30.6.2020** e, in ogni caso, fino al subentro del nuovo affidatario individuato dal Comune con procedura aperta; in tal caso il canone offerto in sede di gara dovrà essere corrisposto al Comune per il periodo di effettiva gestione.

Viene precisato che, alla data dell'avvio della procedura di affidamento (7.11.2017), l'immobile della palestra è interessato da *lavori di riqualificazione energetica, adeguamento normativo e di miglioramento sismico* che potrebbero comportare la necessità di posticipare l'inizio dell'affidamento sopra stabilito. In tal caso l'avvio dell'affidamento verrà posticipato dal Comune (con preavviso di almeno 15 giorni) ed il canone offerto in sede di gara sarà calcolato a partire dalla data di effettiva consegna della palestra.

Successivamente all'affidamento, qualora per qualunque motivo, la palestra dovesse essere dichiarata inagibile, ovvero, **in caso di calamità naturale o altre emergenze**, debba essere utilizzata per esigenze collegate alle emergenze di protezione civile, sottraendone l'utilizzo all'affidatario, previ idonei provvedimenti del Comune o di altre Autorità competenti:

- nessuna indennità o compenso, potranno essere richiesti dall'affidatario al Comune.
- il canone offerto in sede di gara sarà ridotto per il periodo di mancato utilizzo della palestra.

Non è prevista la facoltà di recesso da parte dell'affidatario, se non in casi di oggettiva e non prevedibile causa di forza maggiore, con preavviso di almeno 90 giorni.

Art. 4 – Canone ed altri oneri a carico dell'affidatario

L'Affidatario è tenuto a corrispondere al Comune il **canone offerto in sede di gara, in unica rata** annuale, entro il 30 giugno.

Il canone è assoggettabile ad IVA a seconda del soggetto affidatario e delle norme vigenti in materia.

Qualora la gestione prosegua dopo la scadenza dell'affidamento, come previsto dal precedente art.3, il pagamento del canone verrà determinato proporzionalmente in ragione al periodo di ulteriore gestione.

L'affidatario viene esentato dal pagamento delle utenze di luce, gas, acqua, che restano a carico del Comune. Egli dovrà comunque garantire – rapportandosi con il Comune – il **controllo e monitoraggio continuo dei consumi e delle spese per utenze gas, energia elettrica, acqua**, dovendo registrare e comunicare gli orari di apertura/chiusura della palestra e di contestuale utilizzo delle utenze (in particolare riscaldamento), distinguendo i giorni/ore di utilizzo per i propri associati e quelli di utilizzo su richiesta del Comune e delle scuole, come previsto al successivo art.5.

Art. 5 – responsabilità e spese a carico dell'affidatario

L'affidatario si impegna ad svolgere le attività/prestazioni richieste, attraverso i propri associati e/o personale, con idonea organizzazione aziendale. In particolare egli si impegna a:

- utilizzare e fare utilizzare la palestra per lo svolgimento di attività sportive, dovendo impedire lo svolgimento di attività che possano arrecare danni alla struttura ed alle attrezzature installate.
- salvaguardare il buono stato dei locali della palestra comunale, ponendo in essere tutte le attività necessarie per la vigilanza, custodia, pulizia e manutenzione ordinaria.
- porre in essere quanto necessario, dal punto di vista organizzativo e gestionale, per attuare una corretta gestione delle utenze ed evitare sprechi e consumi eccedenti di gas, energia elettrica e acqua.

All'affidatario, pertanto, competono le seguenti responsabilità e spese per:

a) la pulizia dei locali, manutenzione ordinaria dell'impianto sportivo e **manutenzione ordinaria dell'area verde** prospiciente la palestra, su viale Domenico Neri (escluso il verde di pertinenza del campo di pallacanestro, che non rientra nell'affidamento);

b) il costo relativo al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti secondo la normativa vigente (attualmente TARI);

c) la gestione del personale addetto alla custodia, pulizia e funzionamento dell'impianto sportivo, avendo l'obbligo di individuare personale qualitativamente e quantitativamente necessario alla gestione della palestra, secondo quanto previsto dalla presente convenzione, dalla legge (L.R. n. 8/2017 art.11) e dalle prescrizioni di sicurezza. L'affidatario può avvalersi del **lavoro volontario** dei propri iscritti o di altro personale, sostenendo i relativi oneri ed esonerando nel contempo il Comune da ogni responsabilità. Qualora si avvalga di **lavoro subordinato**, devono essere rispettate le norme di legge e regolamentari e le disposizioni dei contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore, sia per quanto riguarda gli aspetti normativi e salariali, sia per quanto riguarda gli obblighi e gli oneri previdenziali ed

assicurativi. Egli ha, altresì, l'**obbligo dell'osservanza delle disposizioni in materia di sicurezza e salute dei lavoratori**. Il personale incaricato dal Concessionario della manutenzione e custodia dovrà attenersi alle disposizioni e direttive impartite dai competenti Uffici del Comune/Unione;

d) obbligo di individuare e comunicare al Comune personale idoneo a garantire - durante lo svolgimento delle attività sportive – il **funzionamento del defibrillatore** messo a disposizione del Comune all'interno della palestra. (entro 90 giorni dall'affidamento, a pena di revoca dell'affidamento).

e) **obbligo di vigilanza durante le manifestazioni ed attività sportive** da esso organizzate sia all'interno che all'esterno della struttura scolastica.

Art. 6 - obblighi dell'affidatario per l'utilizzo della palestra

L'affidatario si impegna ad utilizzare la palestra e gli spazi annessi al fine di valorizzare e incrementare l'attività sportiva dei cittadini, in età scolastica e non.

L'affidatario, pertanto, si obbliga a consentire l'uso della palestra:

1. **a pagamento, ad altri Enti ed Associazioni/Società sportive**, applicando le tariffe preventivamente proposte al Comune e da esso approvate, a copertura delle spese sostenute a proprio carico (escluse quindi le utenze), come meglio specificato a seguire ed all'art. 8.
2. **gratuitamente, al Comune**, fino ad un massimo di 10 giorni annui, per iniziative organizzate e/o promosse dallo stesso Comune;
3. **gratuitamente, alle scuole di Casola Valsenio**, ordinariamente, nei giorni ed orari programmati e comunicati dalla dirigenza dell'Istituto Comprensivo e, straordinariamente, per ulteriori esigenze didattico-sportive delle scuole di Casola Valsenio, nei giorni ed orari programmati e comunicati dalla dirigenza dell'Istituto Comprensivo e/o dal Comune;

Eventuali esigenze gestionali e/o riguardanti l'immobile che l'affidatario dovesse maturare nel periodo di affidamento, potranno essere sottoposte al Comune, che ne valuterà l'accogliibilità.

Salva l'ipotesi di eventi organizzati dal Comune, rimane a carico dell'affidatario ogni onere per l'**acquisizione di eventuali nulla osta, autorizzazioni o permessi** che occorra farsi rilasciare da parte di autorità competenti, per l'esercizio delle attività sportive che vengano esercitate nell'impianto concesso. In particolare, l'affidatario è responsabile per ogni adempimento e/o comunicazione, preventiva e/o successiva, da effettuarsi ai sensi delle vigenti normative in materia di **pubblica sicurezza**, per eventi sportivi aperti al pubblico.

Il Concessionario è autorizzato ad effettuare, in forma sonora e visiva, la **pubblicità commerciale all'interno dell'impianto**, osservando tutte le prescrizioni regolamentari e le leggi vigenti comprese quelle inerenti il pagamento dell'imposte previste ed evitando tassativamente la pubblicizzazione di

alcolici e articoli per fumatori.

Il Comune si riserva la facoltà - senza obbligo di preavviso - di eseguire **verifiche periodiche sul corretto svolgimento delle attività da parte dell'affidatario**, anche con riferimento alla cura e mantenimento della struttura affidata. Tali verifiche sono effettuate alla presenza dei competenti responsabili comunali e le relative valutazioni conclusive saranno espresse per iscritto e comunicate all'affidatario. Eventuali irregolarità che dovessero essere riscontrate o difformità con gli impegni assunti sono comunicate per iscritto all'affidatario e sono causa di possibile rescissione anticipata dell'affidamento.

Art. 7- Obblighi del Comune (certificati impianti, manutenzioni straordinarie e utenze)

Il Comune - entro il primo semestre dell'anno 2018, al termine dei *lavori di riqualificazione energetica, adeguamento normativo e di miglioramento sismico* - si fa carico di sottoporre l'immobile della palestra al **collaudo statico** ed alla **certificazione degli impianti** (elettrico, idro-termico-sanitario e antincendio), attraverso i suoi competenti servizi tecnici, facendone comunicazione all'affidatario.

Sono a carico del Comune:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari sull'impianto e che dovranno essere comunicati, per iscritto, dall'affidatario al Comune, che vi provvederà direttamente tramite i suoi servizi tecnici, ovvero potrà autorizzare l'affidatario, con apposito atto, all'esecuzione dei lavori con scomputo della spesa sul canone dovuto;
- b) l'intestazione dei **contratti di utenza** per le forniture di gas, energia elettrica e acqua, nonchè il pagamento delle relative bollette, come indicato al precedente art.4.

Art. 8 - Tariffe

L'affidatario deve proporre per l'approvazione del Comune, entro il 30 ottobre di ogni anno e, comunque, non oltre 40 giorni dall'avvio della gestione a seguito dell'affidamento:

- le tariffe per i propri associati e per gli utenti della palestra, prevedendo possibilmente agevolazioni per varie categorie di utenti (giovani, disabili, anziani, ecc.);
- le tariffe previste per consentire l'utilizzo della palestra ad altre associazioni sportive (ai sensi del precedente art.6, che garantiscano la copertura delle spese sostenute per le pulizie, materiali di consumo e guardiania).

Gli introiti delle tariffe saranno incamerati dall'affidatario, il quale dovrà fornire al Comune un **resoconto almeno annuale entro il 30 luglio**, con dettaglio degli utenti delle varie discipline sportive e relativi fasce di tariffazione.

Il mancato rispetto di quanto previsto nel presente articolo è causa di risoluzione unilaterale del contratto da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 9 – Obblighi assicurativi e deposito cauzionale

L'affidatario si obbliga a stipulare, con primaria compagnia assicurativa ed a mantenere valida ed efficace per tutta la durata della presente concessione:

a) **polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile** conseguente alle attività connesse con l'affidamento della palestra; la polizza dovrà prevedere le seguenti sezioni di garanzia, con massimali minimi non inferiori a quelli indicati:

- Responsabilità civile verso terzi [RCT] (con massimale unico di € 2.500.000,00).
- Responsabilità civile verso prestatori di lavoro [RCO] (con massimale unico di € 2.500.000,00, con il limite per prestatore di lavoro di € 1.000.000,00).

La polizza RCT/RCO dovrà prevedere in ogni caso le seguenti estensioni di garanzia:

- copertura per qualsiasi danno cagionato a terzi per fatto degli addetti della cui opera il concessionario si avvale a qualunque titolo;
- estensione ai danni da inquinamento accidentale (per un massimale non inferiore ad € 150.000,00 per sinistro);
- estensione ai danni a cose di terzi (immobili/mobili) da incendio, esplosione o scoppio di cose del concessionario assicurato o da lui detenute (per un massimale non inferiore ad € 250.000,00 per sinistro);

b) **polizza assicurativa a copertura delle responsabilità per danni cagionati all'impianto sportivo ed ai beni strumentali** (ai termini degli articoli 1588-1589-1611 codice civile). La polizza dovrà prevedere la garanzia rischio locativo per un valore di Euro 875.000,00.

Al fine di poter far rivalere il Comune per inadempienze dell'affidatario rispetto agli obblighi posti a suo carico dal presente capitolato, l'affidatario presterà - contestualmente alla consegna dell'impianto - una **cauzione, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, pari a € 8.000,00 (ottomila/00)**. Qualora la cauzione venga fornita mediante fideiussione bancaria o assicurativa¹ la stessa deve obbligatoriamente essere del tipo di fideiussione *a semplice richiesta*.

¹ - La garanzia fideiussoria può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art.106 del d.lgs n.385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art.161 del d.lgs n.58/1998

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 c.2, codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Il concessionario dovrà impegnarsi a mantenere valida ed efficace la predetta fideiussione per l'intera durata dell'affidamento. La cauzione dovrà essere reintegrata ove questa sia venuta meno in tutto o in parte. Lo svincolo della fideiussione sarà disposto dal Comune entro 6 mesi dal termine dell'affidamento.

Art. 10 - Decadenza e risoluzione

In caso di violazioni da parte dell'affidatario degli obblighi previsti nel presente capitolato/convenzione, opererà la decadenza/risoluzione, salvo il diritto del Comune di richiedere il risarcimento per eventuali danni subiti. La decadenza/risoluzione sarà automatica per le seguenti violazioni:

- violazione agli obblighi di utilizzo e conduzione dell'immobile, con particolare riguardo agli adempimenti in materia di sicurezza;
- sub-concessione o cessione di tutto o parte della gestione degli impianti, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione comunale;
- mancato rispetto delle prerogative dell'Istituto Comprensivo per l'utilizzo della palestra.

Sono cause di decadenza/risoluzione, previa contestazione, le seguenti violazioni:

- mancato rispetto degli impegni assunti con l'atto di affidamento;
- una conduzione dell'impianto sportivo che comporti un eccessivo onere per le utenze causato da un non razionale utilizzo degli impianti di riscaldamento e illuminazione.
- mancato rispetto di quanto previsto dall'art. 8 riguardante la comunicazione al comune delle tariffe applicate e dei resoconti della gestione annuale;

La contestazione scritta delle violazioni (da parte del Comune con raccomandata a/r o pec) sarà trasmessa all'affidatario, il quale dovrà rispondere entro i termini fissati dal Comune.

ART. 11 - Privacy

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 il trattamento dei dati personali avverrà unicamente per gli adempimenti connessi ai procedimenti di cui al presente atto.

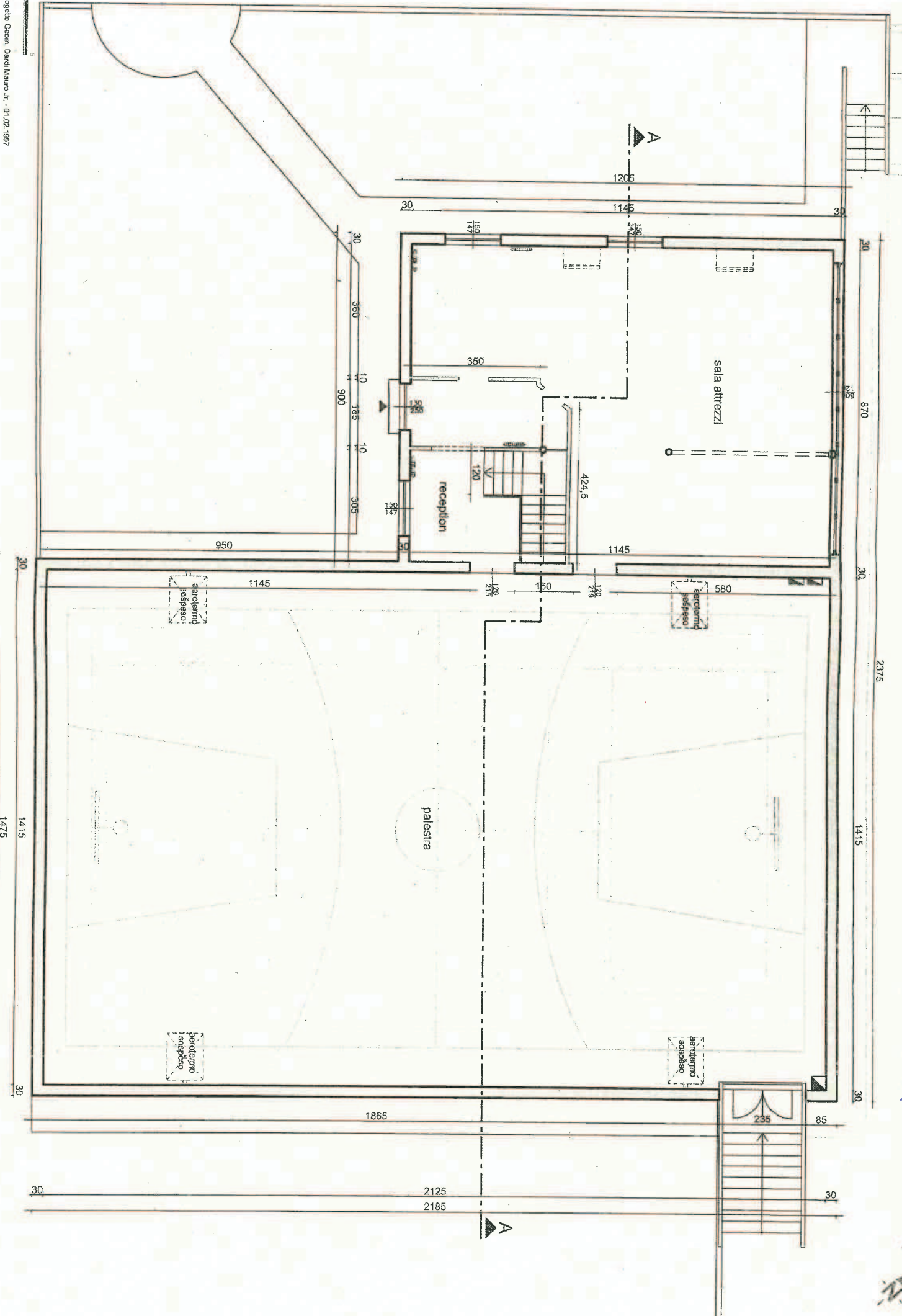
ART. 12 – Controversie

Per quanto non regolamentato dalla presente concessione si rinvia alle disposizioni di legge in materia,

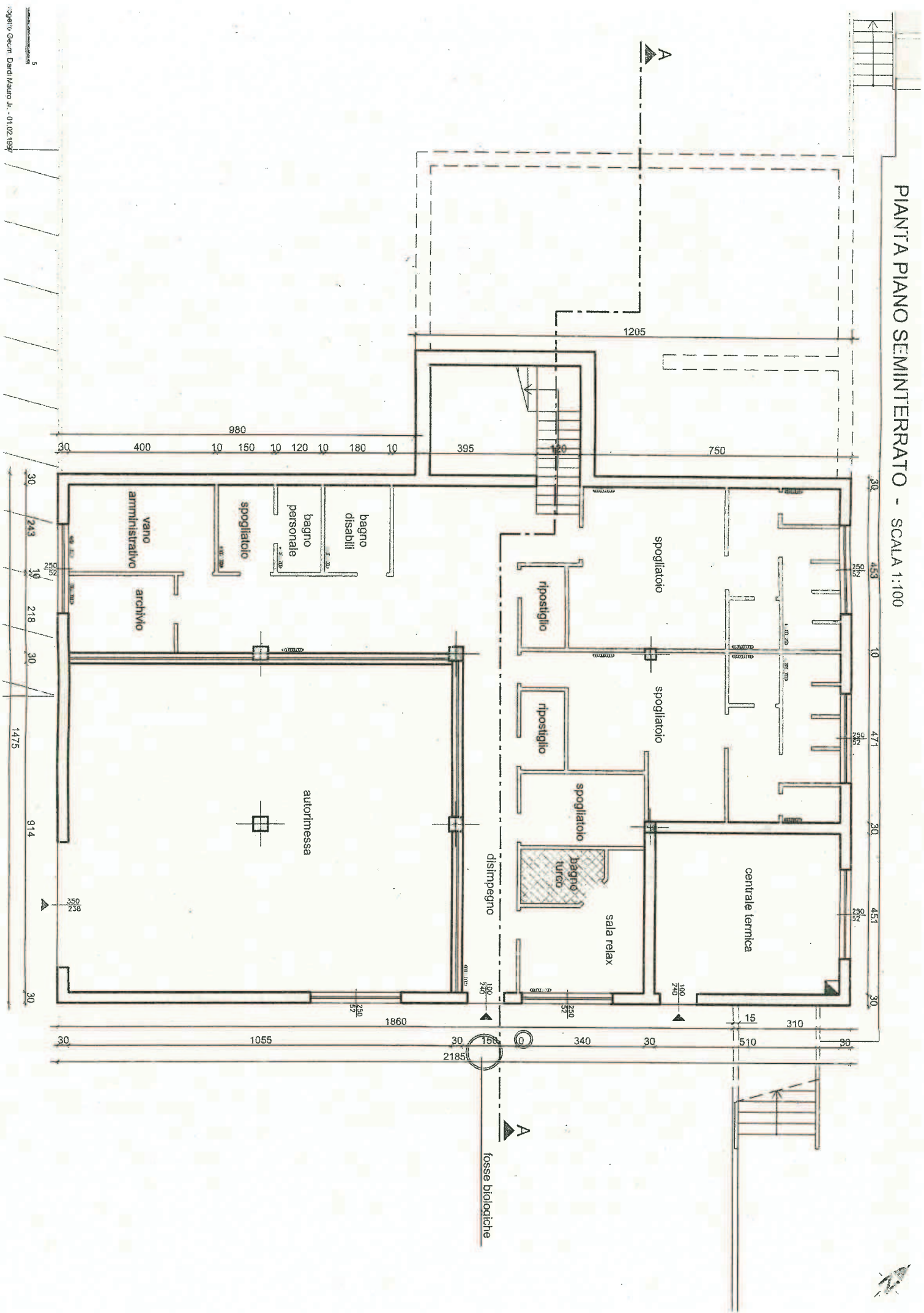
in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto. Tutte le controversie per l'applicazione della presente convenzione dovranno essere composte con spirito di amichevole accordo. Nel caso ciò non sia possibile, queste saranno deferite al giudizio insindacabile del giudice ordinario. Foro competente è il Foro di Ravenna.

Art 13 - Spese contrattuali

Tutte le spese immediate e future inerenti al contratto di affidamento del servizio di gestione della palestra, quali diritti, imposte, tasse e quant'altro occorresse per dare esecuzione al medesimo, sono a totale carico dell'Associazione/Società affidataria.



PIANTA PIANO SEMINTERRATO - SCALA 1:100



COMUNE DI CASOLA VALSENIO - ELENCO BENI MOBILI per EDIFICIO/LOCALE

ALLEGATO 1/B

Edificio: PALESTRA COMUNALE A.ROSSINI

Data Riferimento: 12/06/2017

G.I.E.S. S.r.l.

Locale: - CAMPO DA GIOCO

Data Stampa: 12/06/2017

Pagina: 133

Etichetta	Categoria/Specie/SottoSpecie	Num	Quantità	Lineare	Data Cont.	Valore	Res. 1/1	Qta 31/12	Res 31/12	Note
V00000010	06 - ATTREZZATURE PER PALESTRA - CAVALLINA AD ALTEZZA RE CAVALLINA AD ALTEZZA REGOLABILE	1			02/01/2006	154,94	0,00	0,00	0,00	C: SALVATORI FAUSTO S: SALVATORI FAUSTO DISCRETO
V00000011	06 - ATTREZZATURE PER ATLETICA - MATERASSO X SALTO IN ALTO WATERASSO X SALTO IN ALTO	3			02/01/2006	309,87	0,00	0,00	0,00	C: SALVATORI FAUSTO S: SALVATORI FAUSTO DISCRETO
V00000014	06 - ATTREZZATURE PER ATLETICA - MATERASSINO GINN. INDIV MATERASSINO GINN. INDIVIDUALE	32			02/01/2006	743,68	0,00	0,00	0,00	C: SALVATORI FAUSTO S: SALVATORI FAUSTO DISCRETO
V0000002	09 - SEGGIOLINA PER ELEM. O MEDIA - SEGGIOLINA IN METALL SEGGIOLINA IN METALLO E LAMINATO	2			02/01/2006	33,57	0,00	0,00	0,00	C: SALVATORI FAUSTO S: SALVATORI FAUSTO DISCRETO
V0000004	09 - BANCO PER ELEMENTARE O MEDIA - BANCO MONOPOSTO IN M BANCO MONOPOSTO IN MET.LAM.	1			02/01/2006	61,50	0,00	0,00	0,00	C: SALVATORI FAUSTO S: SALVATORI FAUSTO DISCRETO
V00000046	06 - ATTREZZATURE PER PALESTRA - ASSE DI EQUILIBRIO ASSE DI EQUILIBRIO	1			02/01/2006	59,40	0,00	0,00	0,00	C: SALVATORI FAUSTO S: SALVATORI FAUSTO DISCRETO
V00000047	06 - ATTREZZATURE PER PALESTRA - SCALA CURVA A PARETE SCALA CURVA A PARETE	1			02/01/2006	154,94	0,00	0,00	0,00	C: SALVATORI FAUSTO S: SALVATORI FAUSTO DISCRETO
V00000048	06 - ATTREZZATURE PER PALESTRA - SPALLIERA SPALLIERA	1	2,00	CAMPATA	02/01/2006	103,29	0,00	0,00	0,00	C: SALVATORI FAUSTO S: SALVATORI FAUSTO DISCRETO
V00000049	06 - ATTREZZATURE PER PALESTRA - SPALLIERA SPALLIERA	3	2,00	CAMPATA	02/01/2006	309,67	0,00	0,00	0,00	C: SALVATORI FAUSTO S: SALVATORI FAUSTO DISCRETO

COMUNE DI CASOLA VALSENIIO - ELENCO BENI MOBILI per EDIFICIO/LOCALE

Edificio: PALESTRA COMUNALE A ROSSINI

Locale: - CAMPO DA GIOCO

Data Riferimento: 12/06/2017

G.I.E.S. S.r.l.

Data Stampa: 12/06/2017

Pagina: 134

Etichetta	Categoria/Specie/SottoSpecie	Num	Quantità	Lineare	Data Cont.	Valore	Res. 1/1	Qta 31/12	Res 31/12	Note		
V0000005	09 - PANCA - PANCA IN METALLO E LEGNO/LAMIN. PANCA IN METALLO E LEGNO LAM.	1	3,00	MT	02/01/2006	119,25	0,00	0,00	0,00	C: SALVATORI FAUSTO S: SALVATORI FAUSTO 1008 COMPARTE SERVIZI AL TERRITORIO DISCRETO		
V00000052	06 - ATTREZZATURE PER ATLETICA - PEDANA X SALTO PEDANA X SALTO	1			02/01/2006	64,56	0,00	0,00	0,00	C: SALVATORI FAUSTO S: SALVATORI FAUSTO 1008 COMPARTE SERVIZI AL TERRITORIO DISCRETO		
V00000053	06 - ATTREZZATURE PER PALESTRA - PERTICA PERTICA	1			02/01/2006	23,24	0,00	0,00	0,00	C: SALVATORI FAUSTO S: SALVATORI FAUSTO 1008 COMPARTE SERVIZI AL TERRITORIO DISCRETO		
V00000054	06 - ATTREZZATURE PER PALESTRA - FUNE IN CANAPA FUNE IN CANAPA	3			02/01/2006	69,72	0,00	0,00	0,00	C: SALVATORI FAUSTO S: SALVATORI FAUSTO 1008 COMPARTE SERVIZI AL TERRITORIO DISCRETO		
V0000006	09 - PANCA - PANCA IN METALLO E LEGNO/LAMIN. PANCA IN METALLO E LEGNO LAMINATO	2	3,00	MT	02/01/2006	238,50	0,00	0,00	0,00	C: SALVATORI FAUSTO S: SALVATORI FAUSTO 1008 COMPARTE SERVIZI AL TERRITORIO DISCRETO		
V0000008	06 - ATTREZZATURE SPORT CON PALLA - CANESTRO A MURO + TA CANESTRO A MURO + TABELLONE	2			02/01/2006	1.549,37	0,00	0,00	0,00	C: SALVATORI FAUSTO S: SALVATORI FAUSTO 1008 COMPARTE SERVIZI AL TERRITORIO DISCRETO		
LOCALE	Valore in:	3.995,68	Fondo 1/1:	3.995,68	Resid 1/1:	0,00	Fon 31/12:	3.995,68	Qta 31/12:	0,00	Res 31/12:	0,00
EDIFICIO	Valore in:	3.995,68	Fondo 1/1:	3.995,68	Resid 1/1:	0,00	Fon 31/12:	3.995,68	Qta 31/12:	0,00	Res 31/12:	0,00