



# COMUNE DI MACOMER

*Provincia di Nuoro*

C.so Umberto I° – Tel. 0785-790800 Fax 0785 72895 – Cod. Fiscale 83000270914 P. IVA 00209400910

## UFFICIO TECNICO

### **CAPITOLATO D'ONERI PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'IMPIANTO DEL TENNIS LOC. SCALARBA**

#### **ART. 1**

##### **OGGETTO DELL'APPALTO**

1. Il Comune di Macomer affida in concessione il servizio di gestione dell'impianto del Tennis in loc. Salarba.

L'impianto sportivo è costituito da: n.2 campi da tennis all'aperto ed aree circostanti, n. 1 campo da tennis coperto e servizi connessi: spogliatoi, servizi igienici, uffici e punto di ristoro.

#### **ART.2**

##### **DURATA DELL'APPALTO**

1. L'appalto avrà la durata di quindici (15) anni, eventualmente rinnovabili per atto formale esplicito, decorrenti dalla data di stipula del contratto. Non è ammesso il rinnovo tacito.

#### **ART.3**

##### **PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

1. Per l'aggiudicazione si procederà tramite procedura aperta con applicazione del criterio di cui all'art. 83 del D. Lgs n. 163/2006 dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

#### **ART. 4**

##### **CONCORRENTI**

Possono partecipare alla gara a mente dell'art. 11 comma i let. a) e b) del vigente "Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi":

- 1) Federazioni, Enti di Promozione Sportiva nonché Società Sportive affiliate alla Federazione del Coni;
- 2) Le ditte individuali e/o aggregazioni spontanee di cittadini;
- 3) Le associazioni temporanee costituite tra i soggetti di cui ai precedenti punti ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs 163/2006 e successive modifiche.

#### **ART. 5**

##### **CONDIZIONI DELL'AFFIDAMENTO**

L'affidamento di cui al precedente articolo è concesso alle seguenti condizioni:

- 1) Deve essere garantita la disponibilità dell'impianto sportivo, con tutte le sue strutture (impianti e personale) per tutte le scuole cittadine, di ogni ordine e grado, secondo orari e modalità da stabilire.
- 2) Eventuali attività scolastiche dovranno svolgersi in orari da concordare con la dirigenza scolastica nel periodo tra ottobre e maggio; le modalità di accesso delle scolaresche, il numero degli scolari ed ogni altra condizione, saranno concordate tra la concessionaria e le Dirigenze scolastiche competenti.
- 3) Deve essere garantita la disponibilità dell'impianto con tutte le sue strutture per il pubblico secondo l'orario proposto in fase di gara.
- 4) Qualora per l'effettuazione di gare, tornei o manifestazioni si dovessero modificare gli orari come sopra stabiliti per il pubblico o per le scuole, la concessionaria deve darne comunicazione preventiva ai soggetti interessati all'Amministrazione comunale con l'indicazione delle modalità di recupero delle ore, entro giorni 3 (tre) dalla data prevista.
- 5) La concessionaria deve organizzare le attività secondo i piani ed i programmi proposti in fase di gara.
- 6) Il concessionario dovrà garantire l'inizio del servizio entro trenta giorni dalla stipula del contratto, salvo eventuale proroga, non superiore a ulteriori trenta giorni, concessa dall'Amministrazione per giustificati motivi.

#### **ART.6**

##### **MODALITA' GENERALI DI GESTIONE E RESPONSABILITA'**

1. La concessionaria deve garantire la perfetta funzionalità, la sicurezza e la igienicità degli impianti e dei servizi relativi, nel rispetto di tutte le normative vigenti ed in particolare in materia di impianti sportivi. E' pertanto responsabile dei potenziali danni arrecati a terzi sia per l'imperfetta esecuzione del servizio, sia anche per difetto di sicurezza degli stessi. In ogni caso, con riferimento alla polizza assicurativa di cui all'art. 8, la Società manleva l'Amministrazione Comunale da qualsiasi danno e molestia che potessero derivare dall'espletamento della gestione.
2. La concessionaria deve provvedere, con personale dipendente e mezzi propri: alla manutenzione ordinaria dell'impianto sportivo, alla corretta cura delle rispettive aree, beni e strutture, anche pertinenziali ed accessorie, mediante: la manutenzione periodica, pulizia giardini, manutenzione panchine, le piccole riparazioni dei serramenti interni ed esterni, delle recinzioni, dei pavimenti e dei rivestimenti, degli impianti idraulici sanitari ed elettrici e degli altri impianti eventualmente esistenti, nonché mediante la sostituzione di serrature e vetri ed in generale, mediante tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendessero necessari, e delle altre attrezzature ed arredi esistenti; alla custodia dell'impianto; al pagamento di tutti i tributi con la sola esclusione di quelli afferenti alla proprietà dell'immobile.
3. La concessionaria deve provvedere a vigilare ininterrottamente gli utenti durante il periodo di permanenza con apposito personale in possesso dei requisiti di legge.
4. La concessionaria deve provvedere a istituire un servizio di primo soccorso con permanenti dotazioni di personale, e deve essere presente nell'impianto materiale medicamentoso e farmaci di primo soccorso – mantenuti in perfetto stato.
5. La concessionaria deve provvedere ad osservare scrupolosamente tutte le norme di legge vigenti in materia di igiene degli impianti sportivi relativamente al personale impiegato.

#### **ART.7**

##### **PERSONALE ALLE DIPENDENZE DELLA CONCESSIONARIA**

1. La concessionaria deve garantire, a sua cura e spese, la presenza di tutto il personale con le capacità e qualifiche professionali necessarie per un'ottimale conduzione di tutto l'impianto secondo le vigenti norme di sicurezza ed eventuali ulteriori modifiche applicabili, al fine di garantire tutti i servizi nei tempi e nei modi indicati nel presente capitolato, senza nulla pretendere da parte del concessionario.

2. Il personale adibito ai vari servizi, che deve essere in possesso dei requisiti, nonché delle abilitazioni eventualmente richieste dalla relativa normativa, deve in ogni caso tenere un contegno irreprensibile con il pubblico.
3. La concessionaria è obbligata ad applicare integralmente tutte le leggi, i regolamenti, le disposizioni e tutte le norme del contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti delle imprese del settore, degli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e la località in cui il servizio viene espletato, nei confronti delle figure professionali da assumere e proposte in sede di gara, secondo le previsioni di orario settimanale contrattuale. Inoltre la concessionaria stessa si obbliga alla scrupolosa osservanza delle disposizioni concernenti gli infortuni sul lavoro e le assicurazioni sociali (invalidità, disoccupazione, tubercolosi, malattie, vecchiaia, previdenza, ecc.), nonché al pagamento dei contributi messi a carico dei datori di lavoro, come gli assegni familiari, le indennità ai chiamati alle armi, ed i contributi per fini mutualistici in conformità alle clausole contenute nei patti nazionali e provinciali.
4. In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo, accertata dal Comune o segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, il Comune stesso comunicherà alla concessionaria e, se del caso, all'Ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata e procederà all'applicazione della penale prevista all'art. 18 sino a quando dall'Ispettorato del Lavoro non sia stato accertato che gli obblighi predetti sono stati integralmente adempiuti.
5. Il Comune potrà anche provvedere direttamente impiegando altro personale con addebito delle spese carico della concessionaria possa opporre eccezioni né aver titolo a risarcimento di danni.
6. Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi antinfortunistici assistenziali e previdenziali sono a carico della concessionaria, la quale ne è la sola responsabile, anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo del pagamento e l'onere a carico del Comune o in solido.
7. L'inosservanza anche parziale delle su richiamate normative darà luogo alla immediata risoluzione del contratto senza che la concessionaria possa vantare alcun diritto di rivalsa.
8. Deve essere assicurata la sostituzione del personale durante i riposi settimanali, le ferie annuali e le assenze per malattia al fine di evitare ripercussioni sulla regolare esecuzione del servizio.
9. Il personale addetto al funzionamento dell'impianto sportivo di che trattasi non ha alcun rapporto con il Comune essendo alle esclusive dipendenze della concessionaria che lo assume, lo impiega, lo retribuisce nel rispetto di tutte le leggi vigenti.
10. Deve essere strettamente osservata da parte della concessionaria la vigente normativa sulla tutela sanitaria delle attività sportive.
11. La concessionaria è responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza dell'impianto ed in particolare dovrà osservare le norme di cui al DLgs 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 ed ogni altra normativa vigente in materia, assumendone i relativi eventuali oneri.

#### **ART.8 COPERTURA ASSICURATIVA**

1. La concessionaria, all'atto della firma del contratto, deve esibire polizza assicurativa stipulata presso primaria Compagnia Nazionale per la responsabilità civile nei confronti di terzi utenti, e dei dipendenti, per tutto il periodo della gestione. Il massimale minimo di assicurazione è fissato in € 1.500.000,00 per responsabilità civile verso terzi, da intendersi persone e cose.

#### **ART. 9 ONERI A CARICO DELLA CONCESSIONARIA**

1. Oltre agli obblighi di cui ai precedenti Artt. 6, 7 e 8 sono a carico della concessionaria:

- a) le spese per il personale (stipendi, salari, contributi previdenziali, mutualistici ed assicurativi ecc.);
- b) le spese per manutenzione ordinaria degli impianti, dei locali e della struttura nel suo complesso;
- c) le spese di manutenzione straordinaria degli impianti, degli infissi, degli arredi fissi e di ogni altra parte con la sola esclusione delle parti strutturali dell'impianto sportivo;
- d) di riscaldamento e produzione acqua calda;
- e) spese per la fornitura di energia elettrica, acqua ed ogni altro onere necessario;
- f) guardiania diurna e notturna, apertura e chiusura cancelli, pagamento di tutti i tributi fiscali relativi all'esercizio della concessione, salvo quelli che in virtù di leggi facessero carico al Comune, con voltura delle utenze;
- g) tenere esposto e ben visibile, per tutta la durata della gestione, un cartello con evidenziate tutte le tariffe relative ai servizi a pagamento;
- h) tutte le altre spese non poste a carico del Comune;
- i) assicurazione e polizze fideiussorie relative all'immobile anche contro i rischi da incendio;
- j) piano di sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi del Dlgs 81/2008;
- k) comunicare a fine stagione all'Amministrazione Comunale, ai fini statistici, il numero delle frequenze quotidiane, distinguendo i vari tipi di biglietto ed abbonamenti venduti e documentare al Comune, almeno una volta all'anno, la gestione sotto il profilo tecnico (relazione annuale);
- l) l'ottenimento, a propria cura e spese, di tutte le autorizzazioni necessarie per l'agibilità degli impianti e la piena fruibilità da parte dell'utenza;
- m) l'acquisto, a proprie spese di tutte le attrezzature e gli arredi necessari per il corretto funzionamento del servizio e la piena fruibilità da parte degli utenti.

#### **ART. 10**

##### **ONERI A CARICO DEL COMUNE DI MACOMER**

1. Restano a carico del Comune di Macomer le spese:
  - a) di straordinaria manutenzione delle parti strutturali dell'impianto sportivo;
  - b) gli oneri tributari afferenti alla proprietà dell'immobile.

#### **ART. 11**

##### **CORRISPETTIVO**

1. A titolo di corrispettivo dell'affidamento la concessionaria ha diritto di percepire gli introiti derivanti dalla gestione del servizio.

#### **ART. 12**

##### **MODALITA' DI VALUTAZIONE**

1. L'aggiudicazione sarà effettuata, con l'applicazione del criterio di cui all'art. 83 – comma 1 del D. Lgs 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i criteri di seguito riportati.

<b>OFFERTA TECNICA</b>			
A	Piano di gestione della struttura e programma delle attività e manifestazioni offerte dalla Ditta, dando ampia rilevanza a una gestione che preveda: <ul style="list-style-type: none"> <li>1) Piano di Manutenzione, pulizia e cura del verde</li> <li>2) Servizio di sorveglianza</li> <li>3) Manifestazioni e promozione attività sportiva,</li> </ul>	40	Max 10 p per ciascuno dei punti 1) 2) 3) e 4) in funzione della dimostrazione della massima capacità di organizzazione

	organizzazione tornei 4) Attività ricreative collaterali		
B	Ore disponibili ad uso gratuito sorvegliato per attività ludica ragazzi di età compresa tra 6 e 16 anni in fascia pomeridiana dalle 14 alle 17,00 .	20	Ore max : 20 punti = X ore: punti X
C	Investimenti e migliorie con particolare riferimento alla dotazione e acquisto di arredi e attrezzature nonché sostituzione di parti ammalorate	20	Valore max : 20 punti = Valore offerto : punti X
	<b>Totale max</b>	<b>80</b>	
	<b>OFFERTA ECONOMICA</b>		
D	Percentuale offerta in aumento su un canone di 100,00 €/anno	20	Offerta max : 20 punti = X offerta : punti X
	<b>Totale max</b>	<b>20</b>	
	<b>TOTALE</b>	<b>100</b>	

2. In caso di offerte che presentino carattere di anomalia, l'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere per iscritto precisazioni in merito agli elementi costitutivi dell'offerta considerati pertinenti secondo le prescrizioni del presente capitolato.
3. A parità di punteggio verrà preferito il concorrente che avrà ottenuto il punteggio maggiore per l'apporto tecnico e qualitativo; in caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio.
4. L'Amministrazione potrà procedere all'aggiudicazione anche nel caso fosse pervenuta una sola offerta valida.

### ART.13 SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. Si procederà, in seduta pubblica, all'esame della documentazione amministrativa che verrà richiesta nel bando di gara. La Commissione Tecnica all'uopo nominata procederà quindi, in seduta segreta, all'attribuzione dei punteggi riferiti alla qualità e capacità tecnico-organizzativa, applicando i parametri di cui al vigente capitolato. Si procederà, quindi, in seduta pubblica all'apertura dell'offerta economica. Il tutto sarà meglio precisato nel bando di gara.

### ART. 14 VERBALE DI CONSISTENZA E CONSEGNA

1. La concessionaria rimane consegnataria dell'immobile, degli impianti e di tutte le attrezzature esistenti, quali risultano dai verbali di consistenza e di consegna che verranno redatti, in contraddittorio tra le parti, all'atto della consegna del servizio.
2. Al termine dell'affidamento la concessionaria deve riconsegnare, in perfetto stato di conservazione, il complesso sportivo e gli impianti risultanti dal verbale di consistenza e di consegna, mediante atto di riconsegna. Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal Concessionario restano acquisite al Comune senza alcun obbligo e/o onere per lo stesso. E', in ogni caso, fatta salva la facoltà del Comune di pretendere dal Concessionario il ripristino dei locali nello stato in cui gli sono stati consegnati. Tale facoltà non potrà essere esercitata dal Comune qualora le parti abbiano previamente e

formalmente concordato di eseguire taluni interventi nell'interesse reciproco, disciplinando tra loro la misura e/o i criteri di ripartizione della spesa.

3. La riconsegna verrà fatta constatare mediante redazione di apposito verbale in contraddittorio fra il Comune e la concessionaria. In tale sede gli incaricati della Civica Amministrazione potranno far constatare eventuali carenze, vizi o manchevolezze, tanto nella manutenzione ordinaria, quanto nella consistenza e nello stato di conservazione dell'immobile, degli impianti e delle cose mobili, a cui la concessionaria dovrà rimediare senza indugio ed, al più tardi, nel termine che le verrà all'uopo indicato. In caso di inadempienza si potrà provvedere all'esecuzione dei suddetti interventi d'ufficio ed in danno della concessionaria, all'uopo rivalendosi sulla cauzione, salvo ed impregiudicato restando l'eventuale maggior danno.
4. Contestualmente alla riconsegna, la concessionaria dovrà curare lo sgombero dall'impianto delle cose di sua proprietà, restando, in caso contrario, a suo carico le spese di trasporto e di deposito altrove. Alla scadenza del contratto gli arredi e le attrezzature ed impianti acquistate dal Concessionario, ai sensi dell'art. 9 let. m), potranno rimanere di proprietà del Comune qualora questo si avvalga della facoltà di esercitare opzione d'acquisto, con diritto di prelazione verso terzi a parità di prezzo. In tal caso sarà riconosciuto al Concessionario un prezzo per i beni che acquisterà tenendo conto del prezzo di acquisto e della perdita di valore per l'uso.

#### **ART. 15**

##### **CHIUSURA TEMPORANEA DEGLI IMPIANTI**

1. In caso di accertata ed indifferibile necessità di provvedere ad opere di manutenzione o interventi di diversa natura, il Comune potrà disporre la chiusura temporanea dell'impianto nel suo complesso per un periodo non superiore a giorni 60, senza che questo possa dare diritti o rimborsi alla Concessionaria.

#### **ART. 16**

##### **LICENZA DI PUBBLICA SICUREZZA, AUTORIZZAZIONI E PUBBLICITA'**

1. La concessionaria è tenuta a richiedere, in tempo utile, ogni tipologia di autorizzazione eventualmente necessaria per la gestione della struttura.
2. L'eventuale pubblicità effettuata nell'ambito dell'impianto sportivo dovrà essere realizzata nel rispetto della normativa vigente in materia. Lo spazio riservato a detta pubblicità è limitato alle pareti murarie all'interno dell'impianto sportivo.

#### **ART. 17**

##### **CONTROLLI, PENALITA', SANZIONI**

1. Il Comune, avvalendosi di proprio personale amministrativo e tecnico su indicazioni di eventuali consulenti esterni, su richiesta del Dirigente dell'ufficio tecnico e dei competenti servizi dell'AUSL n. 03 di Nuoro, ed altri servizi ritenuti competenti, hanno la facoltà di effettuare e di far effettuare, in qualsiasi momento accessi, ispezioni e verifiche presso l'impianto sportivo estendendo i controlli anche ai libri contabili che dovranno risultare regolarmente tenuti.
2. Qualora, in occasione dei controlli o verifiche effettuati dal Comune, vengano rilevate inadempienze da parte della concessionaria, riguardanti mancanze e negligenze nell'esecuzione delle prestazioni a suo carico, il Servizio Comunale competente procederà all'inoltro di contestazione formale dei fatti rilevati, invitando la concessionaria a formulare le proprie controdeduzioni entro il termine perentorio di giorni 5 (cinque) ed in casi d'urgenza entro 48 ore. Qualora la concessionaria non controdeduca nel termine assegnato oppure fornisca elementi inidonei a giustificare le inadempienze contestate, verrà applicata, a titolo di penale, una sanzione da € 150,00 a € 15.000,00 a seconda della gravità dell'inadempienza accertata.
3. L'inadempienza contestata successiva alla terza, e comunque non ritenuta compiutamente giustificata, o gravi inadempienze, comportano la risoluzione del contratto ai sensi dell'Art. 19.

Codice	Oggetto	Penale	Tempi per eliminare i disservizi
01	Mancato rispetto norme igieniche sanitarie	10 €/giorno	24 ore
02	Mancato rispetto norme sulla sicurezza del luogo di lavoro (riferito ai lavoratori)	10 €/giorno	24 ore
03	Mancato rispetto delle norme igieniche e di sicurezza per gli utenti	10€/giorno	24 ore

### **ART. 18**

#### **DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

1. E' vietata la cessione del contratto.
2. E' vietata la subconcessione, anche parziale, salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale motivata da esigenze di pubblico interesse.
3. E' consentito al concessionario di avvalersi di terzi per l'esercizio delle attività imprenditoriali collaterali e collegate, nonché per gli interventi manutentivi.

### **ART. 19**

#### **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

1. La concessione può essere revocata per sopravvenuti gravi motivi di interesse pubblico
2. Nei casi non contemplati dall'Art. 17 ed in caso di grave inadempienza potrà farsi luogo della risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile con preavviso di almeno 20 gg mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento senza che la concessionaria possa pretendere indennità di sorta.
3. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del codice civile, a semplice richiesta del "Comune" di volersi valere della relativa facoltà, il contratto si intenderà risolto di diritto, senza necessità di indagine sulla gravità dell'inadempimento.
4. Avvenuta la risoluzione del contratto, sarà diritto del "Comune" avvalersi del risarcimento a suo favore del danno subito.
5. Si procederà alla risoluzione contrattuale così come previsto all'art. 17 per un numero superiore a 3 (tre) contestazioni accertate, e dove le giustificazioni non sono state ritenute valide.
6. Si procederà alla risoluzione del contratto nel caso in cui il concessionario non attivi il servizio entro 30 gg (trenta giorni) decorrenti dalla stipula del contratto, salvo eventuale proroga, non superiore a gg.30, che l'Amministrazione comunale potrà concedere a suo insindacabile giudizio, su proposta motivata e debitamente giustificata.
7. Costituirà motivo di revoca della concessione e risoluzione del contratto il verificarsi delle seguenti condizioni:
  - a) fallimento del concessionario o suoi aventi causa;
  - b) quando nella struttura imprenditoriale del concessionario si verificano fatti che comportino una notevole diminuzione della capacità tecnico-finanziaria e/o patrimoniale, quali ad esempio: liquidazione, sospensione dell'attività, amministrazione controllata, concordato preventivo e/o altre situazioni equivalenti;
  - c) in caso di sentenza di condanna passata in giudicato per reato che incida sulla moralità e condotta professionale;
  - d) violazione nell'applicazione delle tariffe concordate;
  - e) comprovate e serie disfunzioni nel servizio tale da pregiudicare l'esercizio delle attività degli impianti sia in ordine a situazioni di carattere igienico-sanitario sia sotto il profilo della gestione;
  - f) chiusura totale o parziale dell'impianto sportivo senza giustificato motivo;
  - g) grave violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria come prescritto nel presente contratto;
  - h) violazione del divieto di subconcessione;
  - i) venir meno o riduzione delle garanzie prestate.

### **ART. 20**

### **NORME DI RINVIO**

1. Per quanto non previsto nel presente disciplinare si fa riferimento alle norme vigenti in materia ed al Codice Civile.

### **ART. 21**

#### **SPESE CONTRATTUALI**

1. Le spese occorrenti per la stipula del contratto, nessuna esclusa od eccettuata, sono a carico della concessionaria.

IL DIRIGENTE

F.to *Ing. Alessandro Naitana*