



CITTÀ DI GALATONE

Provincia di Lecce

4° Settore – AREA TECNICA

Pec: urbanistica.comune.galatone@pec.rupar.puglia.it

Mail: urbanistica@comune.galatone.le.it

CAPITOLATO SPECIALE

PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO STADIO COMUNALE "GIGI RIZZO" IN VIA LECCE - PERIODO ANNI UNO - CIG: Z96253F612

- Art.1 - finalità
- Art.2 - oggetto della concessione
- Art.3 - attività economiche collaterali
- Art.4 - ammontare e durata della concessione
- Art.5 - modalità di pagamento
- Art.6 - aree, immobili ed attrezzature in gestione
- Art.7 - oneri a carico del gestore e dell'ente
- Art.8 - modalità di gestione
- Art.9- subconcessione e modificazione dell'impianto
- Art.10 - responsabilità verso i terzi
- Art.11 - inadempimento e recesso del contratto
- Art.12 - disposizioni generali e finali
- Art.13 - pubblicità commerciale
- Art.14 definizione controversie
- Allegato 1 - Planimetria area impianto sportivo

ART.1 - FINALITA'

La presente concessione persegue le finalità di:

- valorizzazione del patrimonio comunale;
- contenimento dei costi sostenuti dall'ente mediante una gestione attenta e responsabile;
- miglioramento della qualità del servizio anche mediante la collaborazione di soggetti quali società, cooperative e associazioni senza scopo di lucro, operanti sul territorio o che sviluppano i loro progetti sul territorio;
- concorrere alla promozione ed al potenziamento della pratica delle attività sportive, aggregative e sociali consentite dai complessi sportivi.

Nell'affidamento della concessione viene tenuto conto di quanto stabilito dalla L.R. 4.12.2006,n.33;

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente capitolato disciplina l'affidamento in concessione della gestione dell'impianto sportivo Stadio comunale "Gigi Rizzo" con annessi locali di pertinenza interni all'impianto (spogliatoi, depositi, servizi igienici), nonché esterni (area a parcheggio, etc.) sito a Galatone in via Lecce, alle condizioni e con le modalità di seguito riportate:

- la gestione dovrà riguardare l'impianto e le pertinenze, l'area di parcheggio limitatamente nell'orario e nei periodi in cui viene utilizzata per le attività sportive della squadra, la possibilità di istituire un punto di ristoro, tutte le opere di manutenzione ordinaria nonché la guardiania;
- la gestione riguarderà altresì tutti gli oneri derivanti dalle norme di sicurezza ed antincendio, oltre alle spese per i consumi idrici, elettrici e del gas, unitamente alla responsabilità civile nei confronti degli spettatori e degli operatori.



CITTÀ DI GALATONE

Provincia di Lecce

4° Settore – AREA TECNICA

Pec: urbanistica.comune.galatone@pec.rupar.puglia.it

Mail: urbanistica@comune.galatone.le.it

- dovrà comunque essere garantito l'uso del terreno di gioco e degli spogliatoi alle società sportive di Galatone, nonché lo svolgimento dei tornei e tutte le manifestazioni organizzate dal Comune;
- per l'utilizzo dell'impianto sportivo da terzi (società sportive, associazioni sportive, etc.) delle strutture per manifestazioni sportive, l'Amministrazione Comunale si riserva insindacabilmente, di determinare le tariffe che il concessionario dovrà applicare;
- il soggetto gestore non potrà cedere ad altri il servizio pena la decadenza della concessione: dovrà garantire la partecipazione di una squadra di calcio ad un campionato non inferiore alla 1^ Categoria;
- la gestione, utilizzo e custodia dell'impianto comporta l'assunzione diretta di tutti gli oneri di manutenzione ordinaria, del servizio di custodia e di guardiana, di quelli rivenienti dalle norme di sicurezza ed antincendio, oltre alle spese per i consumi idrici, elettrici e del gas, unitamente alla responsabilità per R.C.(massimale non inferiore ad €. 500.000,00) nei confronti degli spettatori e degli operatori.

Il concessionario dovrà prestare la propria collaborazione tecnico-organizzativa per le iniziative sportive o ricreative che il Comune di GALATONE intenderà organizzare nell'impianto in oggetto, in numero non superiore a 5 eventi annui senza oneri a carico dell'amministrazione.

Nello specifico, gli impianti vengono concessi e accettati, senza riserve, nello stato di fatto in cui si trovano.

Il concessionario potrà realizzare aggiunzioni e/o migliorie finalizzate ad una migliore fruibilità dell'impianto sportivo anche in termini di capienza dello stesso, per la promozione dello sport in genere e per le finalità sportive e sociali che la concessionaria, in particolare, persegue senza che ciò possa comportare alcun diritto di rimborso e/o ripetizione a carico del Comune, in quanto tali spese trovano ristoro per il gestore nella contestuale fruizione delle aggiunzioni apportate. Tali opere, al termine del periodo di vigenza della convenzione, saranno consegnate al Comune, proprietario dell'immobile, in perfetto stato di manutenzione. Le migliorie e/o aggiunzioni dovranno essere previamente autorizzate dal Comune di GALATONE ed assentibili dal punto di vista tecnico - urbanistico - edilizio. Le eventuali migliorie e/o aggiunzioni idonee a produrre utilità di natura economica a vantaggio del gestore devono essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Come stabilito con la deliberazione G.C. n.236 del 17/09/2018, si stabilisce espressamente che:

- la gestione dovrà riguardare l'impianto e le pertinenze, inoltre tutte le opere di manutenzione ordinaria nonché la custodia e guardiana;
- Il Concessionario dovrà provvedere a tutte le opere di manutenzione ordinaria e alla custodia e guardiana dell'impianto sportivo. Il Comune mette a disposizione, per tali servizi, un importo di €.8.000,00 annue, oltre IVA se dovuta, soggetto a ribasso in sede di gara;

ART. 3 - ATTIVITÀ' ECONOMICHE COLLATERALI

Al gestore è concessa la possibilità, previa preventiva autorizzazione espressa, di installare nelle aree da gioco striscioni o pannelli pubblicitari per tutta la durata della gestione. Tale pubblicità risulta esente dal pagamento delle tasse sulla pubblicità purché estesa alla sola area compresa nella gestione degli impianti sportivi.

Inoltre è ammessa la possibilità di richiedere autorizzazioni di punto ristoro limitatamente al periodo di concessione, aperto al pubblico, all'interno dell'area in gestione;

Ogni onere e ogni provento è a carico ed a favore del gestore, il quale dovrà altresì provvedere all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, in conformità alle vigenti normative ed ai regolamenti comunali.



CITTÀ DI GALATONE

Provincia di Lecce

4° Settore – AREA TECNICA

Pec: urbanistica.comune.galatone@pec.rupar.puglia.it

Mail: urbanistica@comune.galatone.le.it

ART.4 - AMMONTARE E DURATA DELLA CONCESSIONE

Il Comune riceverà dal concessionario, annualmente, entro e non oltre la chiusura dell'esercizio di bilancio annuale, l'importo del canone offerto per l'aggiudicazione.

L'importo del canone annuo posto a base di gara, soggetto ad aumento, è stabilito in €. **600,00 (seicento//00)**

L'importo resta invariato per tutta la durata del contratto.

Fatto salvo quanto stabilito all'art.11 per il recesso, entrambe le parti hanno la possibilità di recedere anticipatamente mediante lettera trasmessa a mezzo raccomandata A.R. o PEC, almeno 90 giorni prima della scadenza.

Nel caso la richiesta sia formulata dal Comune, esso dovrà riconoscere al gestore un'indennità commisurata agli investimenti eventualmente effettuati per la gestione, da giustificare contabilmente, per un importo comunque non superiore ad € 3.000,00 compresa I.V.A. (se dovuta come per legge). L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di estendere l'efficacia del contratto, previo avviso da comunicarsi per iscritto alla Associazione sportiva almeno quindici giorni prima della scadenza del termine. L'Associazione, nel caso accetti l'estensione del contratto, si impegna ad accettare le condizioni del contratto, nessuna esclusa.

La durata della concessione annuale, è comprensiva anche della eventuale interruzione finalizzata ad eseguire interventi di riqualificazione dell'impianto sportivo da eseguirsi a cura dell'Amministrazione, che il gestore fin d'ora accetta incondizionatamente senza deroghe alla scadenza, né oneri aggiuntivi di qualsivoglia natura; viene fatta salva, comunque, la corresponsione del contributo annuale a favore del gestore, nel tal caso, riparametrata per i mesi di utilizzo.

Il gestore dovrà comunque garantire, se richiesto da Associazioni Sportive locali, l'utilizzo dell'impianto per almeno due ore giornaliere (nella fascia pomeridiana dalle 15:00 alle 22:00) per tutta la durata della concessione.

CONTRIBUTO MASSIMO CHE L'AMMINISTRAZIONE INTENDE CONCEDERE A SOSTEGNO DELLA GESTIONE

L'importo del contributo massimo che l'Amministrazione intende concedere a sostegno della gestione ammonta ad € 8.000,00 (annuale), oltre IVA se dovuta, soggetto ad offerta di ribasso in sede di gara, e che sarà corrisposto in rate bimestrali posticipate.

Tale contributo viene erogato a parziale copertura delle spese di gestione riferite essenzialmente ai servizi di custodia, pulizia ecc. e alla manutenzione ordinaria dell'impianto sportivo e sue pertinenze.

ART.5 - MODALITÀ' DI PAGAMENTO

La gestione contabile dell'importo che il Comune riceverà per la concessione dello stadio comunale avverrà con pagamenti anche dilazionati, purché entro la data di scadenza della concessione.

ART.6 - AREE, IMMOBILI ED ATTREZZATURE IN GESTIONE

Il perimetro dell'area oggetto della presente concessione di gestione ricomprende il campo di calcio e tutti i locali di pertinenza (spogliatoi, servizi, deposito, ecc.).

Gli impianti e i locali sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Per la consegna sarà redatto, congiuntamente dalle parti, apposito verbale. Sono escluse le aree non perimetrate.

ART.7 - ONERI A CARICO DEL GESTORE E DELL'ENTE

Sono a carico del gestore le seguenti attività:



CITTÀ DI GALATONE

Provincia di Lecce

4° Settore – AREA TECNICA

Pec: urbanistica.comune.galatone@pec.rupar.puglia.it

Mail: urbanistica@comune.galatone.le.it

- Spese necessarie per il personale addetto alla guardiana, pulizia, funzionamento e custodia; dell'impianto;
- Tracciamento linee per il gioco del calcio a necessità con provvista del materiale occorrente a carico del gestore;
- pulizia degli spogliatoi e dei servizi igienici dopo ogni utilizzo e con garanzia di decoro ed igiene, con provvista del materiale occorrente a carico del gestore;
- pulizia delle attrezzature e degli spazi comunali compresi all'interno del perimetro del complesso sportivo;
- diserbo delle aree interne al complesso sportivo dove proliferino erbe infestanti da effettuarsi almeno due volte tra il periodo primaverile ed estivo;
- mantenimento delle necessarie condizioni di decoro dei magazzini utilizzati per il deposito delle attrezzature per la manutenzione dei campi;
- apertura e chiusura degli impianti sportivi secondo periodi ed orari da concordare con l'Amm.ne Comunale;
- controllo del rispetto degli orari di prenotazione dei campi da parte dei gruppi sportivi;
- custodia delle chiavi che non dovranno essere lasciate in copia a nessuno se non con l'espresso consenso da parte del comune;
- controllo del corretto uso delle attrezzature da parte dei gruppi sportivi, vigilanza degli impianti sportivi negli orari di utilizzo degli stessi;
- comunicare al comune il nominativo della persona e/o del gruppo sportivo responsabile di danni procurati alle attrezzature;
- comunicare al comune la necessità dei soli interventi di manutenzione straordinaria;
- segnalare al comune la necessità di vietare l'utilizzo dei campi da gioco, quando le condizioni climatiche (specie nel periodo invernale) unitamente ad un utilizzo intensivo, possano determinare la compromissione delle superfici;
- compilazione e conservazione di un registro nel quale ogni giorno dovranno essere indicati: orario di apertura e chiusura impianti, utilizzo dei campi da parte delle società, interventi di pulizia e manutenzione effettuati, eventuali annotazioni;
- presentare, entro il 31 dicembre, una relazione sull'attività effettuata
- esecuzione a necessità di interventi di manutenzione ordinaria su immobili, attrezzature ed impianti nel rispetto delle norme CEI e di quelle antincendio;

Si intende per manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti a carico del concessionario:

- a) riparazione varie di parti accessorie, di infissi, serramenti interni, apparecchi sanitari e relative rubinetterie;
- b) riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni, in conseguenza dell'uso;
- c) cambio lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione; riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature elettriche installate;
- d) verifica periodica degli idranti ed estintori;
- e) verniciatura periodica dei pali in ferro, dei cancelli della recinzione, di tutte le opere in ferro presenti anche in caso le stesse per qualsiasi motivo venissero divelte o danneggiate;
- f) riparazione e mantenimento delle pavimentazioni degli spazi sia interni che esterni ad essi;
- i) necessarie sostituzioni di tutte le parti mobili degli impianti sportivi.
- l) sicurezza, riparazione e rifacimento degli impianti idrici, elettrici e termici.



CITTÀ DI GALATONE

Provincia di Lecce

4° Settore – AREA TECNICA

Pec: urbanistica.comune.galatone@pec.rupar.puglia.it

Mail: urbanistica@comune.galatone.le.it

Gli oneri della manutenzione straordinaria restano in carico all'Amministrazione comunale che provvede direttamente.

Il concessionario ha l'obbligo di segnalare tempestivamente al concedente, ogni fatto o deterioramento rientrante nella straordinaria manutenzione che possa ostacolare il regolare funzionamento del servizio.

ART. 8 - MODALITA' DI GESTIONE

Personale dipendente dei settori interessati del Comune potrà accedere in qualunque momento agli impianti. Il conduttore agevolerà le visite periodiche. L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'attuazione di quei lavori manutentivi ordinari a carico del conduttore e da questi non eseguiti, fissando una scadenza perentoria entro la quale portare a termine gli interventi. In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale provvederà con mezzi propri o personale di fiducia, addebitando al conduttore le spese relative e detraendole dalla prima fattura emessa, salva l'applicazione delle penali.

Il conduttore presenterà al Comune di GALATONE apposita relazione sull'attività all'interno dell'impianto. Qualora il Comune di GALATONE organizzi eventi sportivi quali giornate dello sport, tornei, ecc, al di fuori degli orari concordati, il gestore è tenuto a garantire l'apertura degli impianti, senza poter pretendere indennità.

ART. 9 - SUBCONCESSIONE E MODIFICAZIONE DELL'IMPIANTO.

Il gestore non potrà subappaltare in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto della presente concessione senza apposita formale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Non potranno altresì, essere apportate innovazioni e modificazioni nello stato del terreno e dell'impianto oggetto della presente concessione, senza specifica autorizzazione formale dell'Amministrazione Comunale.

Se tali modificazioni o innovazioni dovessero richiedere certificazioni di usabilità, agibilità o omologazione, il conduttore dovrà acquisirle a sua cura e spese.

Tutte le opere o interventi effettuati senza preventiva e formale autorizzazione saranno acquisite alla proprietà comunale e/o soggetti alle sanzioni di legge.

ART.10 - RESPONSABILITA' VERSO I TERZI.

Il gestore esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma e oggetto del presente atto.

A tale scopo il gestore dovrà stipulare polizza assicurativa per la copertura dei rischi di cui sopra con compagnie di propria fiducia, con un massimale pari a non meno € 500.000,00.

Analogamente per l'ipotesi di incendio il gestore dovrà stipulare polizza in nome e per conto del proprietario.

ART.11 - INADEMPIMENTO E RECESSO DAL CONTRATTO

E' prevista l'applicazione di penalità, previa contestazione scritta trasmessa a mezzo di raccomandata A.R. o P.E.C., qualora sussistano inadempimenti o inosservanze della presente convenzione (in particolare degli obblighi elencati al precedente articolo 7 "oneri a carico del gestore" nei seguenti casi e per i seguenti importi:



CITTÀ DI GALATONE

Provincia di Lecce

4° Settore – AREA TECNICA

Pec: urbanistica.comune.galatone@pec.rupar.puglia.it

Mail: urbanistica@comune.galatone.le.it

- a) per ogni giorno di chiusura ingiustificata del complesso sportivo o di sue parti: € 50,00;
- b) per opere di manutenzione ordinaria e pulizia non effettuate: da Euro 50 ad Euro 600,00;
- c) per ingiustificata non ammissione di soggetti all'utilizzazione del complesso sportivo o di sue parti: € 25,00 per singoli casi individuali e da Euro 100,00 ad Euro 300,00 per singoli casi di Società o Associazioni.

Resta comunque salva la facoltà del Comune di richiedere in aggiunta il risarcimento dei danni, anche di immagine, oltre le suddette penalità.

Oltre all'applicazione della penalità di cui sopra, nel caso che le inadempienze degli obblighi elencati al precedente articolo 7 "oneri a carico del gestore" siano relative a lavori, si provvederà in base all'articolo 8 "modalità di gestione" alla contestazione scritta. Il gestore potrà controdedurre nel termine perentorio di 5 giorni.

Qualora le giustificazioni vengano accolte la contestazione sarà ritirata, diversamente verrà confermata ed applicata la penalità.

La stazione appaltante potrà decretare la decadenza dalla concessione in qualsiasi momento qualora il gestore manifesti gravi incapacità nel gestire in maniera adatta le strutture comunali.

Tale incapacità dovrà essere supportata da almeno tre contestazioni scritte durante la gestione alle quali il gestore non dia valide giustificazioni. Il Comune avrà diritto inoltre al risarcimento dei danni.

La decadenza dalla concessione verrà altresì pronunciata, previa contestazione scritta, nei seguenti casi:

- a) cessione della concessione o della convenzione;
- b) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza il preventivo assenso del Comune;
- c) scioglimento del concessionario o sua accertata procedura concorsuale in atto;
- d) chiusura ingiustificata o/e non autorizzata degli impianti sportivi o di loro parti rilevanti;
- e) inosservanza da parte del concessionario di norme di leggi, regolamenti, provvedimenti comunali o per motivi di ordine pubblico.

Nel caso di risoluzione o decadenza dal contratto, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di interpellare la seconda classificata per procedere all'affidamento del servizio alle medesime condizioni economiche proposte dalla stessa in sede d'offerta e, in caso di rifiuto della seconda classificata, di interpellare le successive ditte classificate utilmente in graduatoria al fine di stipulare un nuovo contratto. Nel caso che i soggetti in graduatoria interpellati non fossero disponibili per l'aggiudicazione, o laddove sussistano motivate ragioni di convenienza pubblica, l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere mediante procedura negoziata con soggetti terzi, con addebito alla Società inadempiente d'ogni conseguente spesa o danno. Al concessionario inadempiente sarà corrisposto il prezzo contrattuale del servizio effettuato fino al giorno della disposta risoluzione, detratte le penalità, le spese ed i danni.

Recesso

- a) Salvo quanto stabilito all'art.4, il concessionario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata della convenzione, salvo causa di forza maggiore o altra causa a lui non imputabile. In tale ipotesi dovrà essere preventivamente data comunicazione al Comune.
- b) Le strutture di cui all'art. 1 fanno parte del patrimonio comunale, pertanto, per esigenze indifferibili o per motivi di pubblico interesse, potranno essere oggetto di recesso dal contratto da parte dell'Amministrazione, ai sensi dell'art. 1671 del Cod. Civ., in qualunque tempo. Tale facoltà verrà esercitata per iscritto, mediante invio di apposita comunicazione a mezzo di raccomandata R.R. o P.E.C. che dovrà pervenire almeno 30 (trenta) giorni prima della data del recesso. In tal caso l'Amministrazione si obbliga a pagare al concessionario un'indennità corrispondente a quanto segue:
 - un decimo del valore stimato degli investimenti eventualmente realizzati e debitamente comprovati, moltiplicato per la frazione di anno, di concessione.



CITTÀ DI GALATONE

Provincia di Lecce

4° Settore – AREA TECNICA

Pec: urbanistica.comune.galatone@pec.rupar.puglia.it

Mail: urbanistica@comune.galatone.le.it

- Il venir meno, in corso del rapporto, di uno dei requisiti di qualificazione del concorrente determinerà, da parte del Comune, l'esercizio del diritto di recesso dal rapporto contrattuale; in quest'ultimo caso, nulla sarà dovuto al concessionario a titolo di indennizzo. Resta salvo il diritto dell'Amministrazione di richiedere il risarcimento dei danni subiti.

ART.12 - DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI.

Le spese inerenti al contratto da stipularsi per l'affidamento del servizio in oggetto, imposte, tasse e quant'altro occorra, immediate e future, saranno a carico del conduttore. Il rapporto negoziale potrà essere definito mediante scrittura privata e le spese di registrazione saranno a carico del richiedente in caso d'uso.

All'inizio ed al termine del periodo di riferimento sarà stilato verbale di consegna e di riconsegna degli immobili dati in gestione.

Trattasi di affidamento di concessione di servizi non economici di interesse generale, ai sensi dell'art.164 comma 3 del D.Lgs. 50/2016 e pertanto non rientrano nell'ambito di applicazione della Parte III del Codice. Nel procedimento, quindi, saranno applicabili, ai sensi dell'art. 164 comma 2, per quanto compatibili, le sole disposizioni espressamente richiamate negli atti di gara e contenute nella parte I e nella parte II, del presente codice, relativamente ai principi generali, alle esclusioni, alle modalità e alle procedure di affidamento, alle modalità di pubblicazione e redazione dei bandi e degli avvisi, ai requisiti generali e speciali e ai motivi di esclusione, ai criteri di aggiudicazione, alle modalità di comunicazione ai candidati e agli offerenti, ai requisiti di qualificazione degli operatori economici, ai termini di ricezione delle domande di partecipazione alla concessione e delle offerte.

ART.13 - PUBBLICITA' COMMERCIALE

L' esercizio delle pubblicità commerciali all'interno degli impianti sportivi viene permesso alle associazioni o utenti che ne usufruiscono durante lo svolgimento dei loro incontri o manifestazioni in conformità alla normativa vigente in materia.

La custodia del materiale destinato alla pubblicità avverrà sotto la piena responsabilità delle Associazioni o utenti lasciando sollevata l' Amministrazione Comunale da ogni responsabilità in caso di danni o trafugamenti del medesimo.

Le modalità, forme e ubicazione dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale a seguito di valutazione complessiva delle aree espositive.

ART. 14 DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per le controversie che dovessero eventualmente insorgere tra l'Amministrazione aggiudicatrice e il Gestore, in relazione al contratto, che non siano state composte in via amministrativa, è competente – in via esclusiva - il Foro di Lecce.

Galatone, li 08/10/2018

Il responsabile del IV Settore – Area Tecnica

Ing. Rocco Alessandro Verona