



COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE
(Provincia di Torino)

Piazza Municipio, 1 – Telefono 0124/350780 – 35132 Fax 350760 - e-mail:

protocollo@comune.sangiustocanavese.to.it

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE
EX ARTT. 164,35 E 36 D.LGS. N. 50/2016,
DELLA GESTIONE
DEL COMPLESSO SPORTIVO COMUNALE
"F. CERUTTI"
CON ANNESSO BAR - SERVIZIO RISTORAZIONE
E DEL CAMPO DA BEACH VOLLEY

N. C.I.G. Z96370C79C

Art.1
Oggetto dell'appalto

Il Comune di San Giusto Canavese, in seguito denominato concedente, intende concedere in concessione l'uso e la gestione del complesso sportivo "Cerutti" ed in particolare l'immobile e le strutture di seguito indicate, site in via IV Novembre n.24:

- *n.1 area con giochi ludici;*
- *n.1 fabbricato a due piani costituito da:*
 - *locale destinato a pubblico esercizio, sito al piano terra, costituito da sala per ristorazione, locale bar, saletta, cucina, servizio igienico e locale deposito attiguo;*
 - *alloggio uso abitazione, sito al piano primo soprastante il locale pubblico esercizio, costituito da n.2 camere, cucina, servizio igienico e sgabuzzino;*
 - *Tettoia esterna.*

e del Campo di Beach Volley.

Art.2
Durata e corrispettivo

L'appalto ha la durata di anni 3 (tre), rinnovabili per ulteriori anni 3 (tre) previo revisione ISTAT del canone, decorrenti dal 01/08/2022 al 31/07/2025, salvo disdetta di una delle parti a mezzo di raccomandata A.R., almeno tre mesi prima della scadenza annuale.

L'Amministrazione può revocare, a proprio insindacabile giudizio, la concessione qualora insorgessero comprovate gravi disfunzioni nel servizio pubblico di che trattasi, tali da pregiudicare l'esercizio dell'attività.

In caso di recesso anticipato dal contratto da parte del concessionario, adeguatamente giustificato, il Comune provvederà ad incamerare, a titolo di risarcimento, la quota residua relativa al canone annuo di competenza, oltre l'importo della cauzione versata.

L'importo a base d'asta della presente concessione viene fissato in un canone di € 500,00= mensili e così per € 6.000,00= annue.

Il corrispettivo annuo, che dovrà essere versato al Comune mensilmente entro il 5 di ciascun mese.

In caso di mancato pagamento della somma dovuta nei termini prescritti, sulla stessa dovranno essere corrisposti gli interessi di mora nella misura legale. Inoltre, l'importo che il concessionario si è impegnato a corrispondere dovrà essere maggiorato dell'IVA, se dovuta, nella misura di legge, e di tutte le imposte e tasse, presenti e future, che si rendessero applicabili in forza di disposizioni di legge.

Art.3
Modalità di gara

La modalità di affidamento della concessione con gara informale ai sensi dell'art. 164 del D.Lgs 50/2016.

La gara sarà aggiudicata all'offerta di maggior rialzo sul canone a base d'asta.

Si procederà ad aggiudicazione anche nel caso pervenisse una sola offerta valida.

All'atto della stipula del contratto di appalto, verrà redatto apposito verbale di consegna dei locali e relativi beni mobili, controfirmato dall'Amministrazione Comunale e dal Concessionario, con cui si accetta la consegna dell'immobile e degli arredi nello stato in cui si trovano. Tale verbale sarà oggetto di analogo riscontro all'atto della riconsegna dei beni alla scadenza del contratto.

Art.4
Partecipazione alla gara

Saranno ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti a cui possono essere affidati i contratti pubblici, ai sensi art. 45, D.Lgs. 50/2016, ed aventi il possesso dei requisiti di ordine generale riportati nell'art. 80, D.Lgs. 50/2016 e nell'art. 4, L.R. 38/2006, ed i requisiti professionali come previsti dall'art. 5 della Legge Regionale N. 38 del 29/12/2006, e art. 71 D.Lgvo 59/2010.

Non potranno partecipare i soggetti che abbiano avuto sospensioni o interruzioni di rapporto con enti pubblici per inadempienze, violazioni contrattuali o altre cause nell'ultimo quinquennio.

Art.5
Lavori di manutenzione

Il concessionario dovrà provvedere, a suo totale carico, alla manutenzione ordinaria dei locali, previa comunicazione ed autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Ogni eventuale lavoro dovrà comunque rispettare le vigenti normative sulla sicurezza.

Alla cessazione del contratto, tutti i lavori eseguiti nei locali restano acquisiti all'Amministrazione proprietaria, senza che il concessionario uscente possa vantare alcun diritto, a titolo di rimborso, corrispettivo od indennizzo.

Il concessionario avrà facoltà di sostituire l'arredamento e le attrezzature esistenti: in tal caso dovrà, tuttavia, provvedere a suo totale carico, allo smantellamento delle esistenti ed al posizionamento delle stesse in un locale idoneo verificato insieme all'ufficio tecnico.

L'arredamento e le attrezzature utilizzate nell'ambito della concessione rimarranno quindi di proprietà del concessionario conduttore uscente che dovrà comunque provvedere, entro la scadenza contrattuale, a rendere liberi i locali dai beni di proprietà.

L'Ufficio Tecnico Comunale potrà disporre periodici sopralluoghi diretti a verificare il buon andamento della gestione:

- qualora venissero riscontrate anomalie, le stesse verranno segnalate al concessionario, con l'invito a provvedere ed ottemperare in un congruo termine;
- qualora venisse prescritta l'esecuzione di opere di ordinaria manutenzione ritenute necessarie, il concessionario è tenuto ad ottemperarvi immediatamente.

Qualora il Comune richieda chiarimenti, il gerente sarà tenuto a fornirli: nel caso in cui quest'ultimo non ottemperi agli obblighi sottoscritti con la presente, l'Ufficio Tecnico predisporrà dettagliata relazione e la invierà unitamente alla diffida ad attivarsi.

Fatta salva la possibilità della risoluzione del contratto, le penali da applicarsi saranno le seguenti:

- per la mancata esecuzione delle opere di ordinaria manutenzione, una penale pari al 10% dell'importo delle opere, nel caso vengano eseguite a seguito di diffida, ed al valore delle stesse nel caso vengano eseguite dal Comune;

- per ingiustificata chiusura degli impianti, una penale pari a €100,00= giornaliera.

Il personale da adibire alla gestione ed alla manutenzione ordinaria, sarà completamente a carico della ditta aggiudicataria, la quale dovrà assumersi ogni responsabilità ed oneri per quanto attiene gli eventuali compensi ed i relativi contributi previdenziali ed assicurativi di legge e per gli infortuni.

In caso di inosservanza, si procederà alla risoluzione del contratto ed all'incameramento della cauzione prestata, senza che nulla il concessionario abbia a pretendere a titolo di risarcimento.

Art.6 **Obblighi del concessionario**

La ditta aggiudicataria si impegna a gestire e mantenere in costante stato di efficienza e di decoro tutti gli arredi, le aree esterne alle attrezzature sportive, i servizi, gli impianti e le aree di pertinenza, senza manomettere o mutare in alcun modo la consistenza dell'impianto, salvo preventiva autorizzazione da parte del Comune, come da allegata planimetria "A", che individua in colore "giallo" le aree da mantenere.

Il concessionario si assumerà, in via diretta ed esclusiva, ogni responsabilità civile e penale derivante dall'operato, anche omissivo, delle persone designate per la vigilanza e per qualsiasi azione o intervento effettuato, che sia causa di danno alla funzionalità degli impianti o alle attrezzature.

Assume altresì, a proprio carico:

⇒ ad effettuare la custodia dell'intero complesso sportivo comunale, curandone altresì l'apertura e la chiusura. Tale servizio dovrà essere garantito, senza interruzioni, per tutto l'anno e, pertanto, anche durante i periodi di chiusura del locale destinato a pubblico esercizio;

La chiusura eventuale del bar, va effettuata al di fuori della stagione sportiva (dal 15/06 al 15/08).

⇒ a curare la pulizia e la manutenzione ordinaria, oltre che dei locali dati in concessione, anche delle aree verdi di pertinenza e degli impianti sportivi, provvedendo a quanto necessario per mantenerli in buono stato di decoro, intendendosi per manutenzione ordinaria, come da planimetria:

- il taglio dei manti erbosi (come indicato in planimetria);
 - la pulizia dei servizi igienici;
 - la pulizia delle caditoie di raccolta delle acque meteoriche;
 - il taglio delle siepi;
 - la sostituzione delle lampadine;
 - la manutenzione ordinaria dell'impianto idrico, sanitario, elettrico e termico;
 - la pulizia dei pozzetti di raccolta delle acque reflue, anche con lo spurgo pozzo;
 - la manutenzione delle serrature interne ed esterne;
 - il cambio vetri;
 - la manutenzione degli arredi sanitari nei servizi;
 - la manutenzione degli infissi esterni ed interni;
- ⇒ a stipulare, a proprie spese, le polizze di assicurazione contro furto, incendio e responsabilità civile verso terzi;
- ⇒ a garantire la presenza di un numero idoneo di persone addette alla somministrazione, di cui uno in possesso dei requisiti previsti dall'art. 5 -L.R. 38/2006 per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Ogni mutamento delle persone addette o, comunque, l'intromissione in modo permanente di nuove persone nei locali oggetto della presente concessione, dovrà essere preventivamente comunicato all'Amministrazione Comunale.
- L'inosservanza anche di una sola delle presenti condizioni comporterà l'automatica risoluzione contrattuale, con spese ed eventuale rimborso danni a carico del concessionario.

Art.7
Attività di pubblico esercizio

Nell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, il concessionario dovrà essere munito di quanto previsto dalle norme vigenti in materia.

Dovrà mantenere i locali in regola con le norme del decoro e dell'igiene e sarà responsabile in tal senso per ogni suo eventuale collaboratore al servizio. Il rapporto di lavoro con i

propri collaboratori, a suo carico esclusivo, sarà regolato nella piena osservanza delle norme vigenti per il lavoro subordinato.

Il concessionario dovrà comunque fornire all'Amministrazione Comunale le generalità delle persone che lo coadiuvano nel servizio.

La ditta aggiudicataria è autorizzata a gestire direttamente il chiosco bevande ed il locale ristorante, previo rilascio delle autorizzazioni di legge, che dovranno essere richieste agli enti preposti dal concessionario. I relativi proventi saranno totalmente incamerati a titolo di corrispettivo per le prestazioni rese.

Il concessionario è obbligato a dotarsi di tutte le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni, per l'esercizio di tutte le varie attività ad esse inerenti che, comunque, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Resta inteso che, in caso di anticipata risoluzione del contratto ed alla scadenza naturale dello stesso, tutte le autorizzazioni, licenze o concessioni relative alla gestione della struttura di che trattasi, decadono automaticamente e si intendono acquisite direttamente al Comune, che ne potrà disporre liberamente, senza che il concessionario possa vantare diritti di qualsiasi natura, neanche economica, né di avviamento commerciale.

E' fatto divieto di depositare materiale attinente l'attività di servizio negli spazi non di competenza dell'immobile concesso.

E' fatto divieto di esercitare, nei locali oggetto del presente appalto, qualsiasi attività commerciale, professionale, politica o religiosa, ad esclusione di quella conseguente ad una licenza di pubblico esercizio (bar e ristorante).

All'atto della stipula del contratto, verrà redatto apposito verbale di consegna dei locali e relativi beni mobili, controfirmato dall'Amministrazione Comunale e dal concessionario, con cui lo stesso accetta la consegna dell'immobile e degli arredi nello stato in cui si trovano. Tale verbale sarà oggetto di analogo riscontro all'atto della riconsegna dei beni alla scadenza del contratto.

Le attrezzature e l'arredamento del bar, che non rientrano nell'elenco redatto ai sensi del comma precedente, sono a carico del concessionario, il quale è l'unico ed il solo responsabile nei

confronti degli utenti, del proprio personale e dei terzi per qualsiasi danno od inconveniente causato per propria colpa, manlevando quindi il Comune da ogni responsabilità diretta od indiretta.

Art.8
Utenze

Il concessionario si impegna a far installare ovvero volturare, a proprio carico, contatori diretti di energia elettrica, gas, acqua potabile, telefono ed altre utenze, entro e non oltre la fine del mese successivo alla stipula del contratto: tali utenze sono ad esclusivo carico del concessionario stesso.

In caso di inottemperanza, e per ogni giorno di ritardo ad esso imputabile, verrà applicata una penale giornaliera di € 100,00=. A suo carico risultano altresì essere le spese di riscaldamento dei locali, di pulizia dei locali, la tassa per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, nonché ogni altra tassa od imposta dovuta per l'utilizzo dell'immobile.

Art.9
Manutenzione straordinaria

Al Comune di San Giusto Canavese competono tutte le spese relative alla straordinaria manutenzione degli immobili. Nel caso si rendesse necessario un intervento di tal fatta, il concessionario è tenuto a segnalare l'evenienza all'Ufficio Tecnico Comunale che provvederà ad avviare l'istruttoria procedimentale mediante sopralluogo.

Art.10
Migliorie ed addizioni

Gli eventuali interventi migliorativi all'impianto ed alle strutture su iniziativa dal concessionario ed il relativo cronoprogramma di esecuzione dei lavori stessi dovranno essere analiticamente descritti ed autorizzati dalla Civica Amministrazione. Nel caso di lavori di ripristino e miglioria, gli stessi, oltre che autorizzati, dovranno essere seguiti dall'Ufficio Tecnico

Comunale. Le opere dovranno essere realizzate in applicazione delle normative vigenti in materia e denunciate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Al termine della concessione l'impianto dovrà essere restituito con tutte le opere migliorative di base eseguite: sarà il Comune che potrà decidere di erogare un contributo quale sostegno all'aggiudicatario per le opere realizzate. Tale contributo sarà commisurato alle spese sostenute, ed erogato ai sensi del regolamento comunale vigente in materia.

Art.11
Sub concessione

E' fatto divieto al concessionario di cedere o sublocale a terzi i locali e l'attività.

Sono vietati e, comunque, ritenuti nulli, gli accordi eventualmente intercorsi tra il concessionario intestatario della concessione e proposti subentranti, mirati ad aggirare l'indizione di una nuova gara pubblica.

Il concessionario non potrà accampare alcun diritto nei confronti dell'Amministrazione Comunale, oltre a quelli derivanti dalla concessione in uso dei locali di cui al contratto.

Art.12
Requisiti morali

L'aggiudicatario dovrà essere in possesso dei requisiti morali richiesti, come da autocertificazione sostitutiva dell'atto di notorietà e, nell'ipotesi in cui la gara sia aggiudicata a società o cooperativa, i requisiti morali dovranno essere posseduti da ognuno dei soci i quali, in caso di sostituzione, dovranno essere presentati per il gradimento all'Ente. Si presume cessazione di attività della società o cooperativa qualora vengano ad essere sostituiti almeno il 50% dei soci, arrotondato per difetto. In tal caso il Comune provvederà all'indizione di una nuova gara pubblica.

Art. 13
OBBLIGHI ASSICURATIVI

Il concessionario stipulerà apposita polizza assicurativa che garantisce tutti i frequentatori per danni o incidenti alle cose, alle persone ed alla struttura, con un congruo massimale minimo previsto per responsabilità civile verso terzi, in caso di infortunio e/o morte.

Il concessionario si impegna altresì a stipulare apposita polizza assicurativa per la copertura di danni e incendio e R.C. degli impianti in base al valore dello stesso.

In mancanza delle suddette coperture assicurative, il concessionario risponderà direttamente per eventuali danni a persone e/o cose.

Il concessionario risponderà di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti negli impianti a vario titolo, secondo le mansioni assunte e si obbliga a tenere il Comune di San Giusto Canavese sollevato ed indenne da qualsiasi responsabilità, civile e penale, o azione presente o futura, per danni di qualsiasi genere, comunque derivanti, anche nei confronti di terzi, per effetto della presente concessione.

Art. 14

OBBLIGHI PREVIDENZIALI

L'Amministrazione potrà revocare la concessione prima della naturale scadenza nel momento in cui gli organi di controllo preposti dalla legislazione e della regolamentazione vigente abbiano ravvisato, accertato e sanzionato definitivamente gravi irregolarità direttamente imputabili al concessionario, circa il rispetto della normativa previdenziale, assistenziale ed antinfortunistica riferita agli addetti agli impianti (soci, dipendenti, collaboratori ed operanti ad altro titolo).

Art.15

Decesso del concessionario

In caso di decesso del titolare si attua la decadenza di diritto dalla concessione degli impianti, salva l'ipotesi della successione nell'attività per eredità, previamente accettata dall'Amministrazione Comunale.

Medesima conseguenza si ha nei casi, previsti per legge, di revoca o di ritiro delle prescritte autorizzazioni di pubblico esercizio. Nel caso in cui, a giudizio insindacabile della Pubblica Amministrazione, si verificano gravi inadempienze nella gestione della custodia e degli altri servizi di cui al presente disciplinare, si procederà alla revoca della concessione con preavviso di tre mesi dalla data della contestazione ed alla risoluzione del rapporto contrattuale in corso.

Art.16
Cauzione ed inadempienze

A garanzia degli obblighi contrattuali, l'aggiudicatario verserà una cauzione pari all'importo del corrispettivo annuo offerto in sede di appalto. Tale cauzione dovrà essere versata a mezzo di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, con indicazione dell'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del comune.

In caso di ritardo di oltre tre mesi sul versamento del canone, il comune provvederà ad introitare il deposito cauzionale, salvo ricostituzione dello stesso da parte del concessionario per assicurarsi la continuità del contratto.

L'inosservanza di clausole contrattuali comporterà l'applicazione di una penale giornaliera pari ad 1/30mo del canone di concessione mensile, fatta salva l'ipotesi che la violazione comporti la risoluzione del contratto.

Al verificarsi di una inadempienza, accertata dall'Amministrazione Comunale, degli obblighi assunti dalla ditta aggiudicataria con il presente capitolato, qualora la stessa non venga rimossa per via breve (e, comunque, entro trenta giorni), a semplice richiesta del Comune, il contratto s'intenderà risolto di diritto, fatta salva ogni azione di rivalsa per quanto eventualmente dovuto.

In caso di inosservanza delle presenti disposizioni ed a seguito di formale diffida e messa in mora da parte dell'Amministrazione, il contratto si intenderà risolto di diritto.

La cauzione sarà svincolata alla scadenza del contratto, dopo l'avvenuta consegna dei locali liberi da arredi ed attrezzature di

proprietà. Nel caso il Comune debba intervenire su detti locali con spese per sgombero o ripristino, le somme fatturate all'Ente verranno recuperate sulla cauzione.

Art.17
Utilizzo degli impianti

L'impianto dovrà essere utilizzato esclusivamente per attività sportive, ricreative e culturali e, solo previa autorizzazione specifica da parte del Comune, potrà essere utilizzato per manifestazioni di altro genere, ma dovrà sempre e comunque presentare un aspetto ordinato e decoroso.

Art.18
Utilizzo da parte del comune

Il Comune si riserva il diritto all'uso degli impianti sportivi per manifestazioni ed attività sportive, culturali e ricreative comunali, previo preavviso al concessionario di almeno cinque giorni.

La possibilità di utilizzo e di organizzazione di manifestazioni sportive dovrà essere preventivamente concordata.

Art.19
Vertenze

Tutte le vertenze che dovessero insorgere tra il Comune ed il concessionario, così durante la concessione come al suo termine, quale sia la loro natura (tecnica, amministrativa o giuridica), nessuna esclusa, saranno deferite al Tribunale di Ivrea;

Art. 20
Controlli

Il Comune di San Giusto Canavese avrà libero accesso agli impianti per verifiche e controlli sulla gestione (attività, modo di conduzione, ecc.) degli impianti, sull'applicazione della convenzione, sullo stato manutentivo degli impianti. A seguito di tali controlli, in caso di riscontrate inadempienze e/o quant'altro che sia di nocumento all'efficienza ed al buon funzionamento degli impianti o che violi anche solo in parte quanto stabilito nella presente convenzione, saranno applicate le sanzioni previste dall'art. 13.

Art. 21

Sanzioni

In caso di grave inadempimento a quanto disposto nella convenzione, il Comune potrà dichiarare, previa diffida, la revoca della concessione con effetto immediato, restando impregiudicata la facoltà di richiesta di risarcimento danni. In caso di inadempienze di lieve entità quali negligenze nelle pulizie, il concessionario sarà tenuto, previa contestazione scritta, al pagamento delle seguenti sanzioni:

€ 100,00.= per la prima infrazione

€ 200,00.= per le successive infrazioni.

Dalla terza infrazione la convenzione potrà essere revocata.

Art. 22

Risoluzione automatica

Il Comune può valersi della risoluzione automatica della presente convenzione nei seguenti casi:

- a) violazione del divieto di sub-appalto;
- b) inadempimento grave da parte del concessionario agli obblighi assunti con il presente atto;
- c) violazione degli obblighi di cui agli artt. 5, 6, 7 e 8 riscontrati e contestati al concessionario dagli uffici comunali;
- d) destinazione degli impianti ad usi diversi da quelli consentiti in convenzione o da altra autorizzazione;
- e) chiusura degli impianti od interruzione dell'attività, al di fuori dei periodi consentiti, non dovuta a causa di forza maggiore documentata;
- f) violazioni contestate dalle competenti autorità della normativa vigente in relazione all'utilizzo del personale necessario per il funzionamento degli impianti;
- g) violazione delle norme sull'igiene, la sanità, il decoro, il funzionamento degli impianti, constatate dall'autorità sanitaria e di vigilanza.

La risoluzione avrà efficacia a decorrere dal mese successivo al ricevimento della dichiarazione del Comune mediante lettera raccomandata A.R..

Art. 23

Restituzione impianti

Alla scadenza della concessione, o in caso di revoca anticipata o di risoluzione, il concessionario è tenuto a restituire gli impianti, gli arredi, le attrezzature ed ogni altro necessario nello stato in cui le sono stati consegnati, salvo il normale deterioramento per l'uso.

Art 24

Responsabilità

Nessuna responsabilità potrà ascrivarsi al Comune di San Giusto Canavese in ordine alla gestione economica, amministrativa e contabile degli impianti, la quale farà carico al concessionario sia per quanto riguarda l'aspetto amministrativo e contabile, sia per l'aspetto fiscale.

Il concessionario dovrà osservare e sarà responsabile dell'osservanza di tutte le norme ed i regolamenti in materia di igiene, sanità, sorveglianza, sicurezza e funzionamento degli impianti per cui è stipulata la presente convenzione, come dovrà munirsi di ogni e qualsiasi autorizzazione, nulla osta, concessione e quanto altro necessario, per l'apertura ed il funzionamento del Campo di calcetto comunale, nel pieno rispetto delle leggi in vigore.

Art. 25

Spese d'atto

Tutte le eventuali spese d'atto, di contratto, di registrazione e conseguenti, saranno a carico del concessionario.

Art. 26

Norme di chiusura

Per tutto quanto non previsto espressamente dal presente capitolato, si fa rinvio alle norme di legge, ai regolamenti ed agli usi disciplinanti la materia di che trattasi.

Lì, 06.07.2022

