

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

CONCESSIONE IN USO E GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN S.P. SACROFANO CASSIA SNC, PER LA PRATICA DELLA DISCIPLINA DEL CALCIO CIG: Z2F311E52B

Oggetto del presente Capitolato è l'affidamento in concessione dell'impianto sportivo di proprietà comunale sito in S.P. Sacrofano cassia snc per lo svolgimento della pratica del calcio, sulla base delle condizioni fissate dal presente capitolato.

Art. 1 DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Il complesso sportivo è composto da:

- 1) campo di calcio con fondo in erba sintetica, porte regolamentari e reti, munito di recinzione in alcuni tratti caduta, fatiscente e da ripristinare;
- 2) n 3 locali adibiti a spogliatoi muniti di servizi igienici e docce,
- 3) n 2 locali ad uso magazzino, ingombri di materiale vario;
- 4) n 1 locale destinato ad uso segreteria;
- 5) tribuna priva di sedili, parzialmente coperta;

Art. 2 FINALITA' ED OBIETTIVI DELL'AFFIDAMENTO

Le finalità che il Comune di Campagnano di Roma si propone con l'affidamento in argomento sono quelle di concedere in gestione l'impianto sportivo oggetto della presente al fine di promuovere e sviluppare l'utilizzo e la fruizione degli impianti sportivi comunali per lo sviluppo delle attività rivolte alle scuole, alla promozione sociale, all'infanzia, ai giovani, agli anziani, ai diversamente abili anche attraverso l'utilizzo dell'impianto da parte di privati previo pagamento di tariffe concordate con il comune, compatibili con l'attività sportiva ed agonistica;

Art. 3. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione viene effettuata ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs. n. 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni (Procedura Negoziata), sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Si precisa che tutte le condizioni economiche, tutti gli impegni e le proposte offerte dal Concessionario al fine dell'assegnazione dei punteggi in sede di partecipazione alla procedura di gara, sono considerate vincolanti sotto il profilo contrattuale.

A tale scopo, sono allegati al presente i documenti relativi all'offerta tecnica presentata dal Concessionario stesso.

Art. 4. DECORRENZA E DURATA DELL'AFFIDAMENTO

La durata della concessione è fissata in 5 (cinque) anni a decorrere dalla stipula del contratto.

Art. 5. DESTINAZIONE ED UTILIZZO DELL'IMPIANTO

L'impianto sportivo, il campo da calcio e l'area pertinenziale dovranno essere destinati allo svolgimento della pratica della disciplina del calcio.

E' fatto divieto al Concessionario di adibire l'impianto e l'area pertinenziale ad uso diverso da quello di cui al

presente capitolato, intendendosi tale clausola come “risolutiva espressa” (ai sensi di quanto specificamente stabilito dall’Art. 1456 del Codice Civile e dalla normativa specificamente vigente in materia).

Il Concessionario ha il pieno e libero godimento dell’impianto sportivo e dell’area pertinenziale nei limiti dell’uso convenuto e nelle forme compatibili alla destinazione principale dello stesso.

Art. 6. CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI E DELL’AREA

L’impianto e l’area di pertinenza vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna stessa, relativamente al quale il Concessionario ha dichiarato di averne idoneamente preso visione (come risulta dalla dichiarazione presentata in occasione della partecipazione alla selezione) e di averlo trovato di proprio gradimento ed adatto all’uso convenuto. Al momento della consegna e prima della restituzione al termine della concessione saranno redatti, in contraddittorio, idonei verbali tra le parti, ai quali sarà allegata documentazione fotografica.

Il Concessionario si impegna a riconsegnare l’impianto e l’area pertinenziale liberi da persone e cose e in buono stato, sia di manutenzione che di pulizia, salvo il deperimento d’uso, pena il risarcimento del danno, entro e non oltre 20 (venti) giorni dalla scadenza del contratto.

Il Comune, in caso di mancato rilascio dell’impianto sportivo nei termini suindicati o alla scadenza anticipata, potrà avvalersi di tutti i mezzi consentiti dall’ordinamento per rientrare in possesso degli immobili stessi, rinunciando fin da ora il Concessionario ad opporre eccezioni di qualsiasi genere.

Il Concessionario potrà far valere solo successivamente alla riconsegna degli immobili le proprie ragioni avanti all’Autorità di cui al successivo art18,

La cauzione verrà svincolata solo successivamente alla riconsegna dell’impianto e dell’area pertinenziale e dopo l’accertamento relativo all’assenza di danni attestata da apposito verbale firmato in contraddittorio tra le parti.

Art. 7. CANONE E MODALITA’ DI PAGAMENTO

Il canone annuo di concessione è stabilito sarà quello offerto dall’aggiudicatario in sede di gara a partire dalla base d’offerta pari a € 1.000,00 (MILLE/00), oltre I.V.A. nella misura di Legge, se dovuta, così come risultante dall’offerta presentata in sede di gara, ed inizierà a decorrere dalla data di stipula del contratto.

Il concessionario verserà il canone annuo in rate trimestrali anticipate di pari importo; il versamento relativo alla prima rata della prima annualità dovrà essere effettuato all’atto della sottoscrizione del contratto di concessione.

I versamenti dovranno essere effettuati, a favore del Comune di Campagnano di Roma, presso la Tesoreria Comunale.

Sarà cura dell’ufficio comunale competente comunicare al Concessionario eventuali modifiche nelle modalità di riscossione.

Il Concessionario non potrà, per nessun motivo, ritardare il pagamento di alcuna rata del canone e non potrà far valere nessuna eccezione od azione se non dopo aver effettuato il pagamento della rata scaduta, anche in caso di giudizio pendente.

Il parziale o mancato pagamento della rata del canone alla scadenza convenuta costituisce sempre, automaticamente e qualunque ne sia la causa, la messa in mora del Concessionario; da tale data saranno, pertanto, dovuti gli interessi legali sugli importi non corrisposti, senza che questo comporti per l’Ente la rinuncia all’esercizio di ogni altra azione per la verificata o persistente inadempienza. L’inadempienza protrattasi per 2 (due) mesi dà facoltà all’Ente di avvalersi della cauzione definitiva per la riscossione di quanto dovuto e/o di dichiarare la decadenza dell’affidamento a danno e spese del Concessionario.

Il mancato pagamento, anche parziale, delle rate del canone e degli oneri accessori entro i termini e con le modalità di cui sopra produrranno, “*ipso jure*”, ai sensi dell’Art. 1456 del Codice Civile, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Concessionario ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione del dovuto.

Art. 8. OBBLIGHI E ADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO

Mentre l’offerente resta impegnato per il fatto stesso di aver presentato offerta (nei termini in cui questa è stata redatta), l’Amministrazione Comunale non assume alcun obbligo se non quando risulteranno perfezionati, ai sensi di Legge, tutti gli atti inerenti la procedura di gara e la concessione dell’impianto sportivo e dell’area

pertinenziale e ad essi necessari e dipendenti.

Il Concessionario dovrà presentarsi per la stipula del contratto di concessione nel giorno e nel luogo che verranno indicati dall'Ente con lettera raccomandata o con "pec", salvo cause di forza maggiore, debitamente motivate e comunicate.

Il Concessionario, con la stipula del contratto, avrà l'obbligo di:

1. Non avere pendenze di nessun genere, anche di natura economica, fiscale e tributaria, con l'Amministrazione Pubblica.
2. Attivare i contratti/posizioni per la fornitura di energia elettrica, acqua, nettezza urbana, gas, telefono, etc. (il gas ed il telefono sono facoltativi).
3. In relazione alle spese per tali utenze, sarà a carico del Concessionario sia l'attivazione/intestazione delle stesse, sia il pagamento dei consumi relativi.
4. Sarà a carico del Concessionario il pagamento della tariffa di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani per tutta la durata del contratto.
5. 3) Ordinaria e Straordinaria a carico del gestore. (per esempio e solo a titolo non esaustivo): Spogliatoi, Aree comuni, impianti elettrici, termici e idraulici.
Manutenzione area di gioco in erba sintetica: Obbligo di 2 (due) interventi annui (gennaio e giugno) effettuati da società specializzate nella manutenzione di campi da calcio in erba sintetica garantendo tramite interventi mirati (come: pettinatura del filato, integrazioni materiali di intaso, ripristino scollature ecc.) la massima fruizione ed uno stato generale ottimale del manto di gioco. Tale intervento di manutenzione va concordato e relazionato in contraddittorio con l'ufficio LLPP. La mancata osservanza costituisce grave inadempimento;
6. Assumersi tutte le spese relative alla stipula del contratto (spese di registrazione, bolli, diritti di segreteria, etc.) senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti del Comune.

Il Concessionario deve custodire l'impianto sportivo e l'area pertinenziale (che dovranno essere tenuti nel massimo decoro) ed esonera il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti e/o omissioni, dolosi o colposi, di terzi in genere.

Il Concessionario risponde personalmente nei confronti del Comune e di terzi dei danni causati dai propri dipendenti e da tutte le persone cui ha eventualmente consentito l'uso delle attrezzature. Il Comune è altresì sollevato da qualsiasi responsabilità inerente le attrezzature utilizzate dal Concessionario, con obbligo in capo allo stesso dell'utilizzo di materiali/attrezzature ed eventuali impianti provvisori, allacciamenti elettrici ed impianti vari conformi alle norme di sicurezza.

Art. 9. RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario è il solo responsabile, senza riserva ed eccezione alcuna, relativamente alla gestione dell'impianto sportivo con il proprio personale presso gli immobili locali ed è responsabile dei danni, a chiunque causati, in relazione all'espletamento dell'attività od a cause ad esso connesse.

Sono da ritenersi a carico del Concessionario tutti gli oneri ed i rischi derivanti dall'utilizzo di locali, attrezzature, materiali e quant'altro necessario per lo svolgimento dell'attività stessa.

Il Concessionario è direttamente responsabile verso il Comune e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa da incendio, perdite d'acqua e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso degli immobili locati.

Il Concessionario è responsabile dell'uso dell'impianto sportivo e dell'area pertinenziale, con conseguente esonero di qualsiasi responsabilità, presente e futura, in capo al Comune.

Qualora dai manufatti, per fatto doloso o colposo, o per guasti o per mancata manutenzione, o anche per sola causa di forza maggiore, causa naturale o qualsiasi altra causa, dovessero derivare danni a cose e persone, compresi personale o patrimonio comunale, il Concessionario resta l'unico responsabile nei confronti di terzi e si impegna a sollevare il Comune da qualunque controversia giudiziale e stragiudiziale che dovesse sorgere per danni causati.

Il Concessionario libera, pertanto, il Comune di Campagnano di Roma da ogni e qualsiasi onere e rischio, assumendosi ogni responsabilità in ordine ai danni, diretti o indiretti, che potessero derivare dall'uso e dalla gestione del chiosco e dell'area pertinenziale in genere, per azioni od omissioni proprie e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi.

Il Comune resta, comunque, sollevato da responsabilità di qualsiasi genere conseguenti ad eventuali inadempienze del Concessionario nei confronti di terzi che nel periodo di vigenza contrattuale saranno incaricati dallo stesso di determinati servizi connessi all'utilizzo dell'impianto sportivo e dell'area pertinenziale.

Art. 10. VIGILANZA E CONTROLLI

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di effettuare controlli attraverso i propri uffici competenti, atti ad accertare il rispetto degli obblighi contrattuali, l'osservanza delle disposizioni e delle normative, la regolare tenuta ed il corretto utilizzo dei locali, degli impianti e degli arredi.

Il Concessionario si obbliga a consentire tali controlli a semplice richiesta del Comune.

La sorveglianza ed i controlli da parte del Comune non diminuiscono o sostituiscono la responsabilità del Concessionario e/o di terzi in relazione agli obblighi nascenti dal contratto sottoscritto.

Art. 11. CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia di tutti gli obblighi assunti dal Concessionario, al momento della sottoscrizione del contratto, lo stesso dovrà presentare, ai sensi dell'art. 113 del D. Lgs. 50/2016, la cauzione definitiva a favore del Comune di Campagnano di Roma, costituita da fideiussione bancaria o assicurativa, pari al 10% dell'importo complessivamente offerto per tutta la durata del contratto.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'Art. 1957 – comma 2 – Cod. Civ.;
- l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta della Stazione Appaltante;
- in deroga all'Art. 1945 Cod. Civ., la rinuncia all'eccezione per il fideiussore di opporre all'Ente ogni e qualsiasi eccezione che spetta al debitore principale.

La garanzia deve valere sino al momento della formale liberazione del debitore principale da parte dell'Ente garantito.

Lo svincolo è subordinato all'accertamento da parte del Responsabile del Servizio tecnico che i locali vengano riconsegnati nello stesso stato in cui erano stati consegnati inizialmente.

In caso di risoluzione del contratto per fatto del Concessionario, la fidejussione verrà incamerata dall'Amministrazione Comunale, fatto salvo il diritto al risarcimento di eventuali maggiori danni.

L'Amministrazione potrà avvalersi della garanzia, parzialmente o totalmente, per le spese relative al contratto da eseguirsi d'ufficio.

L'incameramento della garanzia avviene con atto unilaterale dell'Amministrazione, senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto del Concessionario di proporre azione innanzi l'Autorità Giudiziaria ordinaria.

La garanzia deve essere tempestivamente reintegrata qualora, in vigenza del contratto, essa sia stata incamerata, parzialmente o totalmente, dall'Amministrazione.

Art. 12. ASSICURAZIONI

Il Concessionario si impegna a mantenere, fino alla data di scadenza della concessione, congrua polizza assicurativa incendio per il manufatto, nonché di polizza per responsabilità civile verso terzi e dipendenti, inerenti l'attività, che assicuri un massimale per sinistro non inferiore ad € 5.000.000,00. (cinque milioni di euro).

All'atto della sottoscrizione del contratto dovrà essere fornita copia di tali polizze.

In seguito, le polizze dovranno essere esibite annualmente al Comune, regolarmente quietanzate, quale

attestazione di vigenza.

Si precisa, inoltre, che resteranno a carico del Concessionario stesso tutte le franchigie o gli eventuali scoperti presenti nelle polizze di assicurazione, così come lo stesso provvederà direttamente al risarcimento dei danni per qualsiasi motivo non messi a liquidazione dalla Compagnia di Assicurazione per mancato pagamento dei premi, per restrittive interpretazioni delle condizioni contrattuali, ecc. ...

Qualora i contratti di assicurazione stipulati fossero di durata inferiore a quella del contratto di concessione, ad ogni scadenza il Concessionario dovrà provvedere al rinnovo ed al deposito presso il Comune dei nuovi contratti pienamente quietanzati.

In ipotesi di contratti assicurativi pluriennali, ad ogni scadenza dei premi dovrà essere depositata presso il Comune copia della quietanza dei pagamenti.

Art. 13. PENALI

In caso di accertato inadempimento da parte dell'aggiudicatario di una qualsiasi delle prescrizioni previste nel presente capitolato l'Amministrazione Comunale procederà con regolare nota scritta ad impartire le disposizioni necessarie per l'osservanza delle condizioni disattese e potrà applicare una sanzione da € 50,00 ad € 500,00. L'applicazione della penale deve essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza, alla quale il Concessionario ha facoltà di presentare le controdeduzioni entro 5 (cinque) giorni dalla notifica della contestazione stessa.

L'applicazione della penale non pregiudica i diritti del Comune per le eventuali violazioni

Art. 14. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA (ART. 1456 C.C.)

L'Amministrazione comunale, in caso di ripetute inadempienze agli obblighi derivanti dal contratto di cui al presente capitolato non sanate in seguito a diffida formale, o anche a seguito di una singola inadempienza che comporti disfunzioni particolarmente gravi o interruzioni del servizio, potrà recedere unilateralmente dal contratto con preavviso di 15 (quindici) giorni, incamerando la cauzione prestata dal Concessionario, fatto salvo il risarcimento del maggior danno, anche conseguente all'affidamento temporaneo a terzi dell'appalto con maggiori oneri per il Comune.

Al recesso si potrà pervenire solo dopo avere contestato l'addebito ed esaminato le eventuali controdeduzioni.

E' comunque causa di risoluzione del contratto:

- scioglimento e/o cessazione dell'attività svolta dal Concessionario per qualsiasi causa o motivo;
- la commissione di infrazioni di rilevanza penale che facciano venire meno l'affidabilità del Concessionario;
- la mancata presentazione della ricevuta dell'avvenuto pagamento di singole rate canone di cui all'Art. 7;
- la destinazione dell'immobile ad uso diverso da quello oggetto dell'affidamento;
- il mancato rispetto degli obblighi a carico del Concessionario durante la vigenza del contratto;
- il mancato rispetto delle disposizioni d'ordine pubblico, delle norme igienico-sanitarie vigenti, e gravi motivi di ordine morale e decoro;
- mancato rispetto degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria con particolare riferimento alle due manutenzioni straordinarie del manto sintetico del campo da calcio così come sopra specificato;
- qualora siano accertati danni derivanti da lavori non autorizzati o realizzati in difformità a progetti approvati;
- Mancata presenze nell'organigramma della Società Concessionaria e nella pratica sportiva quotidiana del personale qualificato dichiarato al punto A4 della griglia di valutazione;
- altri gravi inadempimenti da parte del Concessionario.

In caso di "risoluzione del contratto" resta impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento che lo ha determinato.

Le parti pattuiscono che il contratto si risolva di diritto nel caso in cui il Concessionario violi anche uno solo degli obblighi assunti con lo stesso.

Art. 15. ELEZIONI DI DOMICILIO

Il Concessionario dovrà, a tutti gli effetti del presente contratto, eleggere il proprio domicilio in Campagnano di Roma, nei locali di effettuazione del servizio e dovrà essere rappresentato in qualsiasi momento da persona idonea e regolarmente delegata.

Art. 16. ONERI FISCALI E SPESE CONTRATTUALI

Sono ad esclusivo e completo carico del Concessionario tutti gli oneri fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di Legge, compresa l'imposta di bollo e di registro, nonché i diritti di segreteria riguardanti il rogito del contratto.

Art. 17. NORME FINALI E RINVIO

Qualunque modifica al contratto non potrà essere provata che mediante atto scritto.
Per tutto quanto non previsto nel contratto, si applicano le norme di Legge vigenti in materia in quanto compatibili, nonché le norme regolamentari e le disposizioni impartite dalla Pubblica Amministrazione.
E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione-contratto, l'applicazione della Legge n. 392/1978 e s.m.i.

Art. 18. FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra Concessionario e Comune di Campagnano di Roma sarà applicato quanto previsto dal Codice Civile. Unico foro competente, in via esclusiva, è quello di Tivoli.

Art. 19. PRIVACY

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., si informa che i dati forniti dai partecipanti sono trattati esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione dei contratti.
Si informa altresì che l'esito della procedura sarà reso pubblico e, pertanto, saranno resi noti i nominativi dei concorrenti ed i loro indirizzi, nonché le offerte presentate.
Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Campagnano di Roma.