



COMUNE DI PIOLTELLO
Provincia di Milano

SETTORE LAVORI PUBBLICI

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DELLA
CONCESSIONE DI RISTRUTTURAZIONE, ADEGUAMENTO
NORMATIVO E GESTIONE DEL CENTRO TENNIS COMUNALE
DI VIA LEONCAVALLO N.38**

**PROGETTO FATTIBILITA’ TECNICA ED ECONOMICA
CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE
GESTIONALE**

ex art. 23 D.P.R. 207/2010
(in vigore ai sensi art. 23 comma 3 D.Lgs 50/16)

COMMITTENTE: *Comune di Pioltello (MI)*

PROGETTISTI : *Arch. Nicola Lesage*
Sig. Giuseppe Gavezzotti

Novembre 2016

A. INDICAZIONI GENERALI

A.1 Obiettivi del servizio di gestione

La decisione di affidare la gestione del Centro Tennis comunale è strettamente connessa con la possibilità di offrire una risposta ottimale alle richieste di pratica sportiva, attività agonistica, attività motoria e del mantenimento del benessere psicofisico, coniugando queste valenze con condizioni economiche che garantiscano criteri di efficienza dinamismo ed economicità della gestione, qualità caratterizzate da un elevato contenuto di professionalità che l'Amministrazione ha inteso cercare nel libero mercato.

L'Amministrazione chiede a riscontro in modo particolare l'attenzione da rivolgere alle categorie svantaggiate, all'attività sportiva nella sua versione formativa giovanile e sociale.

A.2 Criteri di utilizzo dell'Impianto e modalità

La gestione del servizio è stabilita negli anni risultanti dall'offerta in sede di gara, decorrenti dalla data di inizio della gestione a seguito del verbale di collaudo provvisorio che attesti l'agibilità anche parziale dell'opera e con l'inizio delle attività a carico del concessionario.

Per il conseguimento degli obiettivi della gestione il Concessionario avrà a disposizione il centro sportivo posto a base di gara, da gestire secondo quanto regolamentato dal presente capitolato ed offerto in gara.

La gestione del Centro Sportivo comprenderà l'organizzazione dei seguenti servizi:

1. promozione, organizzazione e gestione di tutte le attività del Centro Sportivo, organizzate sia per singoli utenti che per gruppi organizzati:
 - Campi da tennis;
 - Campo da calcio a 5;
2. direzione amministrativa, tecnica ed organizzativa;
3. pulizia e sanificazione dei locali e degli ambienti;
4. conduzione degli impianti elettrici, termici e di termoventilazione;
5. conduzione degli impianti di trattamento acqua;
6. gestione delle aree verdi (pulizia e manutenzione);
7. gestione del servizio di bar e/o ristorazione.

Il Concessionario dovrà effettuare la gestione del Centro Sportivo come risulta dalla Proposta Gestionale dallo stesso presentata in sede di gara.

Dovranno, in ogni caso, essere garantiti i seguenti servizi:

- corsi di tennis per bambini ed adulti
- corsi, attività, iniziative a favore delle scuole
- affitto campi da tennis
- attività, iniziative a favore di soggetti diversamente abili
- Apertura e guardiania edificio spogliatoi
- Fruizione campo polivalente in erba sintetica

Al di fuori della programmazione stabilita per queste strutture, il Concessionario ne ha la facoltà d'uso in regime di libero mercato, con i limiti e gli obblighi di cui al punto B successivo.

B. FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO: ATTIVITÀ, CALENDARIO E ORARIO, TARIFFE, REGOLAMENTO

B.1 Attività

Il Concessionario è tenuto a svolgere le attività secondo il Programma delle Attività presentato in sede di gara e inserito nella Proposta Gestionale e periodicamente aggiornato.

La composizione del Programma delle Attività previste nell'impianto sarà composto da qualsiasi attività il Gestore ritenga possa essere degna di rilievo; le caratteristiche che la contraddistinguono ai fini della valutazione da parte della Commissione aggiudicatrice saranno:

- a) denominazione;
- b) soggetti ai quali è rivolta;
- c) tipologia e caratteristiche dell'attività;
- d) orari, spazi tennis;
- e) descrizione del protocollo didattico applicato;
- f) metodologia applicata.

Saranno oggetto di valutazione l'articolazione, l'estensione e il dettaglio del piano delle attività proposte relativo agli spazi campi all'aperto.

Per le sole attività direttamente riconducibili ad una finalità agonistica, sarà necessario indicare l'affiliazione ad Ente di Promozione Sportiva o Federazione Sportive Nazionali riconosciute dal CONI, delle quali si dovranno applicare i programmi didattici o i protocolli di lavoro.

B.2 Calendario e orario

L'articolazione del calendario e dell'orario dovranno avvenire secondo quanto previsto nel presente Capitolato Speciale Prestazionale Gestionale e dalla Proposta Gestionale presentata in sede di offerta e dettagliata annualmente.

Dovrà essere indicato l'orario di funzionamento suddiviso in periodo invernale ed estivo specificando giorni e periodi di chiusura per festività, ferie, manutenzioni e pulizia.

Saranno oggetto di valutazione il monte ore settimanale invernale di apertura al pubblico dei campi da tennis, durante il quale dovrà essere sempre presente il personale addetto alla segreteria/reception.

I programmi didattici e i protocolli di lavoro, oltre al personale tecnico necessario al regolare funzionamento degli impianti dovranno essere resi pubblici all'utenza.

In qualsiasi caso dovrà essere possibile programmare a calendario eventi o attività ad essi collegate nell'ambito degli orari di apertura del Centro che dovranno garantire l'apertura almeno:

tutti i giorni: 8.00 - 22.00

I giorni di chiusura autorizzati del centro sportivo sono le festività civili/religiose nazionali compreso il Santo Patrono (7 dicembre).

B.3 Organizzazione dei corsi

Al fine di favorire l'erogazione di un servizio di qualità nei corsi di tennis, gli stessi dovranno essere organizzati sotto la supervisione di maestri federali.

B.4 Tariffe e utilizzi agevolati

Il Concessionario sarà in qualsiasi momento della gestione tenuto ad offrire a tutti gli utenti un omogeneo livello di assistenza e accoglienza, improntato alla massima cordialità, ospitalità ed efficienza.

Qualsiasi tariffa comprende l'uso di spogliatoi, docce e servizi, deposito indumenti.

UTILIZZO LIBERO DEI CAMPI

La società concessionaria dovrà garantire nell'arco della settimana l'utilizzo libero dei campi in orari diversificati secondo quanto offerto in sede di gara.

Dovrà inoltre garantire, a titolo gratuito, almeno n°5 ore settimanali per i corsi scolastici delle scuole primaria e secondaria di primo grado del territorio.

TARIFFE CONTROLLATE ALTRI SERVIZI

Allo scopo di tutelare le finalità sociali e formative dell'impresa, l'Amministrazione definisce i prezzi di riferimento medi nella zona per alcune tariffe che costituiscono la base per l'offerta dei proponenti concessionari, non saranno ammesse offerte in aumento a tali valori, ed in particolare per:

TIPOLOGIA	DURATA	RESIDENTI	NON RESIDENTI
Affitto campo stagione "invernale" – diurno	oraria	22.50€	25€
Affitto campo stagione "invernale" – serale	oraria	27€	30€
Affitto campo stagione "estiva" – diurno	oraria	18€	20€
Affitto campo stagione "estiva" – serale	oraria	22€	24€
Abbonamento campo stagione "invernale" 1 ora/settimana (26 settimane circa)	1ora/settimana	630€	700€
Abbonamento campo stagione "estiva" 1 ora/settimana (26 settimane circa)	1ora/settimana	560€	624€

Affitto orario calcetto stagione "invernale"	oraria	90€	100€
Affitto orario calcetto stagione "estiva"	oraria	110€	120€

B.5 Aggiornamenti

Modalità aggiornamenti tariffario

Le tariffe controllate potranno essere revisionate a decorrere dal secondo anno di vigenza della presente convenzione e quindi su base annua applicando, per i singoli periodi di riferimento, la variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC – senza tabacchi) elaborato dall'ISTAT, riferito al mese successivo a quello di aggiudicazione dell'appalto rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, previa dimostrazione dell'effettivo aumento dei costi di gestione. In assenza del rilevamento dell'indice ISTAT la Concessionaria ed il Concedente determineranno la indicizzazione assumendo a riferimento altro indice succedaneo rilevato da Enti di carattere pubblico o soprannazionale.

Il concessionario dovrà, tempestivamente e comunque prima dell'applicazione, informare il concedente dell'aumento ISTAT che intende applicare. Previa verifica dei competenti uffici le tariffe saranno approvate con provvedimento di G.C..

Scadenze amministrative

Dovranno inoltre essere presentati dal Concessionario:

- entro 120 giorni dalla chiusura dell'anno sportivo (31 agosto), rendiconto e relazione delle attività svolte nell'anno sportivo concluso e dettaglio degli interventi manutentivi effettuati sul Centro;
- entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale bilancio economico.

B.6 Regolamento

Il Concessionario dovrà dotarsi di apposito Regolamento, da concordare con l'Amministrazione e da approvarsi da quest'ultima nel rispetto della Concessione, della Carta dei Servizi e delle normative in vigore, al fine di disciplinare sia le modalità d'utilizzo degli impianti che i rapporti con gli utenti, le scuole ed i sodalizi sportivi. Si impegna altresì a far rispettare detto Regolamento da tutti i frequentatori ed a segnalare ai preposti alla vigilanza le violazioni commesse, con l'obbligo di

ottemperare a tutte le condizioni che venissero impartite dal Comune in relazione a quanto riscontrato per effetto dei controlli effettuati.

B.7 Esposizioni al pubblico

Il programma delle attività, il calendario e gli orari di funzionamento, il tariffario in vigore e il regolamento di utilizzo dell'intero complesso, la Carta dei Servizi approvati dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere esposti all'ingresso del Centro Sportivo in luogo ben visibile ai frequentatori, nonché sul sito internet della società.

Dovranno essere inoltre individuati in prossimità degli spazi sportivi prevalentemente in concessione ad Associazioni e Società Sportive degli spazi espositivi per programmi, calendari, tariffe, informazioni di qualsiasi genere oltre che per comunicazione istituzionale.

C. INTROITI

C.1 Tipologia

- a) in relazione alla gestione del Centro Sportivo, secondo le modalità stabilite dal capitolato, la società concessionaria ha diritto ad incassare tutti i corrispettivi connessi alle attività svolte e ai servizi erogati direttamente dai fruitori del servizio;
- b) al Concessionario è consentita l'attività di vendita di articoli sportivi, inerenti l'attività
- c) sportiva svolta nel Centro, durante le ore di apertura degli impianti ai propri soci e/ o fruitori, previo adempimento delle norme vigenti in materia;
- d) per le attività di ristoro e pubblicità, valgono i criteri indicati nei successivi punti;
- e) per altre attività commerciali, attività necessariamente consone alla destinazione d'uso della struttura comunque in linea di principio auspicabili, sarà necessaria preventiva autorizzazione delle competenti Autorità Amministrative Comunali.

Tutti i proventi delle gestioni e delle attività sopraindicate saranno direttamente riscossi ed incamerati dal Concessionario, conformemente agli obblighi di legge; ogni eventuale responsabilità derivante dall'inosservanza delle leggi tributarie o fiscali sarà esclusivamente a carico del Concessionario e non potrà in nessun caso essere chiamato in causa il Comune.

C.2 Servizio ristoro – attività commerciali

Il concessionario negli orari di apertura del centro sportivo dovrà garantire un servizio Bar e/o ristoro anche a mezzo di distributori automatici di cibi e bevande.

E' consentita la sub concessione di servizi specifici da svolgere nell'attività che dovrà essere affidata dal Concessionario esclusivamente a ditte in possesso dei requisiti di esperienza e dei requisiti prescritti dalla legge per l'esercizio delle specifiche attività commerciali affidate.

Il concessionario o il sub gestore dovrà esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico acquisendo autonomamente, se necessarie, le prescritte autorizzazioni sanitarie ed amministrative per i Pubblici Esercizi.

L'Amministrazione comunale rilascerà apposite autorizzazioni, per quanto di propria competenza, ai sensi della normativa vigente e tenuto conto delle caratteristiche dei locali destinati allo scopo. Le predette autorizzazioni dovranno essere richieste a cura e spese del Concessionario o sub gestore.

Resta stabilito che alla scadenza del contratto o alla decadenza, revoca o risoluzione dello stesso, per qualsiasi causa, decadendo tutte le autorizzazioni, licenze o concessioni connesse alla gestione dell'impianto sportivo, decadranno automaticamente anche quelle relative al servizio bar ristoro e attività connesse senza che il concessionario o i sub gestori possano richiedere risarcimenti o vantare diritti di qualsiasi natura. A tal fine rimane l'obbligo del Concessionario di richiamare nel contratto di locazione le presenti clausole convenzionali. In caso contrario il contratto di locazione verrà dichiarato nullo.

C.3 Pubblicità Commerciale

Al Concessionario è riconosciuto il diritto esclusivo alla gestione delle pubblicità all'interno della struttura.

D. OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

D.1 Indicazioni generali

La gestione complessiva dovrà essere svolta direttamente dal Concessionario, con propri mezzi e propria struttura tecnico-operativa, con personale ausiliario e addetti anche volontari che dovranno essere sempre riconoscibili dagli utenti (con cartellino di identificazione); il Concessionario è l'unico responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale, di gestione, funzionamento e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Impianto; la gestione comporterà quindi i seguenti oneri (a titolo esemplificativo e non esaustivo), fermo restando gli obblighi che il Concessionario sottoscriverà nella Proposta Gestionale in sede di gara:

- a) gestione del personale addetto e assunzione delle rispettive spese nel rispetto di quanto previsto nel capitolato, dell'offerta presentata e delle normative vigenti;
- b) spese per attrezzature di pulizia e prodotti di consumo e manutenzione;
- c) conduzione di tutti gli impianti tecnologici anche con affidamento a ditte specializzate in possesso dei requisiti di legge;
- d) spese per l'energia elettrica, telefoniche, per la fornitura di acqua, per il riscaldamento e per le relative conduzioni degli impianti tecnici e di riscaldamento con termoventilazione;
- e) manutenzione programmata degli impianti;
- f) spese per polizze assicurative;
- g) spese per il materiale d'uso e di conduzione amministrativa;
- h) spese contrattuali;
- i) imposte, tributi, tasse, contributi, diritti di qualsiasi genere inerenti l'esercizio e le attività in concessione;
- j) servizio di apertura e chiusura dell'Impianto;
- k) custodia e conservazione di tutto quanto costituisce impianto ed arredamento, sia dei fabbricati che degli ambiti esterni assegnati in concessione, anche con l'ausilio di sistemi telematici;
- l) pulizia giornaliera e programmata di tutti i locali e degli spazi interni ed esterni di pertinenza, con l'adozione di tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene ambientale e l'applicazione della normativa vigente e delle ordinanze che l'Ente concedente o altre autorità competenti possono emanare in materia (separazione dei rifiuti);
- m) interventi esterni comprendenti l'irrigazione dei prati, la semina, la manutenzione ed il taglio delle superfici erbose e delle piante;
- n) operazioni di sgombero neve;
- o) spese per la pubblicità, promozione e organizzazione dell'attività sportiva, ricreativa e di eventuali manifestazioni e gare (comprendenti anche eventuali tasse, diritti SIAE, eccetera) per l'attrezzatura didattica necessaria;

Inoltre il Concessionario dovrà provvedere:

- a dotarsi di tutte le autorizzazioni previste dalle vigenti norme per la gestione in oggetto e dei servizi annessi (ad esempio del servizio bar/ristoro o delle manifestazioni sportive);
- a tenere le scritture contabili a norma di legge e rispettare tutti gli adempimenti fiscali e amministrativi;
- al rigoroso rispetto delle norme di Legge in materia di pubblica sicurezza negli spazi riservati al pubblico;

- al rigoroso rispetto delle norme in materia di igiene e controllo della stessa;
- ad accertare, nei casi dovuti, che gli utilizzatori siano muniti di specifiche polizze assicurative e che siano state adempiute tutte le ulteriori incombenze prescritte per la pratica dell'attività sportiva (quali ad esempio il possesso delle certificazioni mediche).

D.2 Gestione e manutenzione del centro sportivo e delle aree pertinenziali

Il Concessionario dovrà provvedere a suo totale carico alla **manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Impianto sportivo**, ivi compresi gli impianti tecnologici, la struttura, gli arredi, gli strumenti, le attrezzature sportive oggetto della presente convenzione, in tutte le aree di pertinenza.

Il centro sportivo dovrà essere riconsegnato al termine della concessione in perfetto stato d'uso (determinato al momento del collaudo) per le strutture e gli arredi, è fatto salvo il normale deterioramento dovuto a vetustà.

D.3 Oneri e responsabilità del Concessionario

Il Concessionario dovrà:

- Corrispondere un corrispettivo pari a €. 2.000,00 (oltre IVA di Legge), quale canone annuale da riconoscere al comune di Pioltello. Detto importo è indicativo e suscettibile di modifiche in funzione dei progetti proposti. Il canone dovrà essere corrisposto in due rate annuali, ciascuna dell'importo di € 1.000,00 o di importo pari alla risultanza del rialzo percentuale offerto in sede di gara, con scadenza il 31 maggio e il 30 novembre di ogni anno, termini di valuta del creditore
- assumersi ogni responsabilità in ordine alla assunzione ed al mantenimento al lavoro dei propri dipendenti, i cui contratti saranno scrupolosamente rispettosi delle leggi e dei contratti collettivi che li regolano, sia per il trattamento giuridico che per quello economico oltre che per quelli assistenziale, assicurativo e previdenziale;
- fare osservare a tutti gli addetti alla gestione ed ai coadiutori la massima diligenza nella utilizzazione e nella conservazione di locali, impianti, attrezzature, macchinari e dotazioni;
- provvedere alla verifica e/o all'aggiornamento professionale delle figure a qualsiasi titolo operanti nell'impianto garantendo un elevato standard di preparazione del quale è direttamente responsabile;
- manlevare e tenere indenne il Comune di Pioltello da ogni e qualsiasi azione, pretesa, richiesta, che possa essere avanzata nei confronti del Comune stesso, a qualsiasi titolo, in relazione ai rapporti di lavoro con i propri dipendenti nonché per eventuali infortuni sul lavoro;

- essere l'unico e solo responsabile, nell'ambito dell'attività di gestione e del funzionamento dell'Impianto, del rapporto con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi; è garante del corretto uso dell'Impianto da parte degli utenti;
- vigilare sull'uso dello stesso da parte degli utilizzatori, Associazioni e Società Sportive incluse; è responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone ed alle cose a seguito dell'uso dell'Impianto, sollevando quindi il Concedente da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della concessione.

E.1 Sanzioni e risoluzione della Concessione

La reiterazione di qualsiasi mancanza che possa dare origine a formali contestazioni da parte dell'Amministrazione Comunale o delle Autorità competenti, porterà alla possibilità di comminare sanzioni pecuniarie al Gestore per somme da 500,00 a 2.000,00 €, somme da indicare nella prima formale contestazione, fornendone dettagliata specifica per ogni singola mancanza contestata.

Ripetute contestazioni (previa verifica dei fatti) che avverranno mediante diffida ad adempiere entro e non oltre 15 giorni, in particolare se riguardanti aspetti relativi all'igiene o alla sicurezza della struttura, a maggior ragione ma non esclusivamente se contestati in accordo con le preposte Autorità di controllo (ASL, Ufficio Tecnico Comunale, VV.FF.,....) o ripetuti provvedimenti di chiusura anche temporanei, daranno origine alla risoluzione di diritto della Concessione in essere che sarà automatica al raggiungimento di numero cinque inadempienze all'anno.