



**CITTÀ DI PIOLTELLO**  
**Città Metropolitana di Milano**

**CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO E TENNIS CLUB DI VIA LEONCAVALLO TENNIS**

**ARTICOLO 1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

1. Il servizio oggetto del presente capitolato riguarda la gestione e la conduzione del Tennis Club di proprietà del Comune di Pioltello, sito in Via Leoncavallo, 20096 Pioltello (Mi).
2. La gestione funzionale dell'impianto sportivo comprende le attività di erogazione di servizi sportivi e lo svolgimento di attività connesse, compatibili con l'agibilità dell'impianto, la manutenzione ordinaria e straordinaria di strutture, impianti, attrezzature e degli spazi esterni per tutta la durata del contratto, con decorrenza di cui al successivo art. 3, a fronte della riscossione dei prezzi dagli utenti e dello sfruttamento economico e funzionale dell'intero impianto.
3. Il contratto ha natura di concessione ai sensi ed effetti del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, e delle disposizioni ivi contenute agli art. 164 e seguenti alla Parte III, Titolo I, Capo I. In particolare, i ricavi della gestione del Concessionario provengono dalla vendita dei servizi resi al mercato dal Concessionario e il contratto comporta il trasferimento allo stesso Concessionario del rischio operativo ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera zz), del d. lgs. n. 50 / 2016, ossia del rischio legato alla gestione dei servizi sia sul lato della domanda sia sul lato dell'offerta.

**2. CONSISTENZA DEL CENTRO SPORTIVO E OBBLIGHI DI ADEGUAMENTO**

1. La struttura oggetto della concessione è situata nel Comune di Pioltello e risulta così composta:
  - a. 3 campi di gioco, tutti muniti di struttura per consentirne la copertura;
  - b. 1 campo da calcio in erba sintetica
  - c. 2 edifici ospitanti gli spogliatoi il bar e la reception dell'impianto e ad attività connesse. In 1 (uno) dei due edifici sono presenti altri locali attualmente ospitanti attività e servizi offerti alla cittadinanza che non è oggetto di concessione
  - d. 1 struttura in legno che ospita un piccolo locale adibito a feste durante il periodo estivo.
2. L'impianto deve essere interessato dall'intervento di ristrutturazione e ampliamento, attraverso operazioni di ridistribuzione funzionale, con conseguente potenziamento ed adeguamento alle normative vigenti per gli impianti sportivi aperti al pubblico. In particolar modo è da sottolineare la difficile accessibilità dell'impianto da parte dei disabili motori, atleti, utenti e pubblico. Gli spogliatoi ed il bar non hanno accesso diretto al piano, ma si rende necessario il superamento dei gradini per entrarvi. Realizzazione di servizi igienici idonei da parte di utenti diversamente abili e delle docce a filo pavimento. Inoltre la ristrutturazione dovrà riguardare l'adeguamento prestazionale energetico per il contenimento dei consumi energetici, come da progetto allegato alla presente, opera in affidamento a carico del Concessionario.

**ARTICOLO 3. DURATA DELLA CONCESSIONE**

1. La concessione ha la durata di 25 (venticinque) anni, con decorrenza dalla data di consegna dell'impianto.

**ARTICOLO 4. VALORE DELLA CONCESSIONE**

1. Il corrispettivo della concessione consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente e per tutta la durata del contratto l'impianto sportivo, facendo propri i proventi della gestione stessa, intendendo come gestione l'erogazione di servizi sportivi e di attività

connesse derivanti dallo sfruttamento funzionale dell'intero impianto e di tutte quelle attività previste nell'offerta aggiudicata, compatibilmente all'agibilità dell'impianto.

2. Il valore annuale dei servizi prodotti dalla concessione, calcolato in applicazione dell'art. 167 "Metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni" del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, è pari a Euro 9.747.000,00.

3. In considerazione del valore di cui qui al comma 2 del presente articolo, è stabilito un canone a carico della concessionaria di Euro 2.000,00 l'anno posto a base di gara o di importo pari a quello scaturito dall'offerta economica aggiudicata, al quale si applica con effetto dal 2° anno di contratto l'adeguamento ISTAT – se positivo – con periodicità annuale.

4. Il canone viene corrisposto in due rate annuali, ciascuna dell'importo di Euro 1.000,00 aventi scadenza il 31 maggio e il 30 novembre di ogni anno, termini di valuta del creditore.

## **ARTICOLO 5. PROPRIETÀ DEL CENTRO SPORTIVO**

1. L'impianto sportivo è interamente di proprietà comunale.

2. In base all'offerta tecnica aggiudicata in gara, sono a carico del Concessionario opere di ristrutturazione, migliorie ed interventi che comportano una variazione delle strutture, degli arredi e delle attrezzature fisse e mobili a seguito dell'aggiudicazione, che verranno acquisite nella proprietà del Comune in seguito al collaudo delle stesse.

3. Gli interventi si intendono a carico del Concessionario che nulla potrà chiedere quale corrispettivo o indennizzo per il miglioramento apportato.

4. Nel caso in cui il Concessionario svolga lavori senza la necessaria e preventiva autorizzazione dell'amministrazione, o senza i nullaosta, le licenze, autorizzazioni previste dalla normativa per la realizzazione, l'Amministrazione si riserva di valutare l'opportunità e gli aspetti tecnici degli interventi apportati, e chiedere il ripristino delle condizioni precedenti agli interventi realizzati, ovvero procedere all'acquisizione al patrimonio comunale delle opere a titolo gratuito, in tal caso il Concessionario è tenuto a procedere alla regolarizzazione delle attività svolte (acquisizione di autorizzazioni e licenze in sanatoria) a proprie spese.

## **ARTICOLO 6. GESTIONE E CONDUZIONE DEL CENTRO SPORTIVO**

1. L'affidamento in concessione della gestione e della conduzione dell'impianto sportivo di proprietà del Comune comprende le seguenti prestazioni con decorrenza dalla data di cui all'art. 7:

a. programmazione e coordinamento dell'attività sportiva in relazione ai criteri fissati dall'Amministrazione comunale di cui all'art. 8 del presente capitolato;

b. servizio di custodia e sorveglianza dell'impianto, delle attrezzature e dei servizi annessi;

c. pulizia giornaliera dell'intero complesso e delle pertinenze (ad esempio spogliatoi, locali, area sportiva, altro) con adeguate attrezzature;

d. conduzione della struttura nel rispetto delle norme nazionali e regionali circa le condizioni igienico – sanitarie, la sicurezza delle strutture e degli impianti tecnologici in particolare, a titolo indicativo e non esaustivo, l'impianto di riscaldamento ed erogazione dell'acqua calda, impianto di illuminazione, impianti di ventilazione e sollevamento delle coperture dei campi da tennis;

e. intestazione e pagamento delle utenze necessarie al funzionamento dell'impianto;

f. pagamento della Tariffa di smaltimento dei rifiuti;

g. manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto che comprende tutti gli interventi da attuare con continuità, al fine di conservare il Tennis Club nelle migliori condizioni e di garantire il buon funzionamento di tutte le attività, la sicurezza degli utenti e il decoro dell'impianto come meglio specificato qui all'art. 16;

h. cura e manutenzione ordinaria delle aree verdi di pertinenza e delle essenze arboree presenti;

i. gestione delle sponsorizzazioni e della raccolta della pubblicità in virtù dell'art. 11 del presente capitolato;

j. gestione degli eventi/manifestazioni garantendo il presidio, la sorveglianza, la responsabilità e la gestione delle emergenze, l'accesso del pubblico e le modalità d'uso degli impianti saranno concordate direttamente con le autorità di pubblica sicurezza;

k. direzione amministrativa, tecnica e organizzativa;

l. costante perseguimento dell'equilibrio economico - finanziario della gestione dell'impianto, da comprovare tramite la documentazione di cui all'art. 20.

## **ARTICOLO 7. CONSEGNA DEL CENTRO SPORTIVO**

1. L'impianto sportivo è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, la consegna dell'impianto avverrà mediante redazione di apposito verbale di consegna da redigersi in contraddittorio fra le parti del Comune e dell'affidatario, dal quale risulterà lo stato di conservazione degli ambienti e degli impianti, nonché la consistenza e lo stato d'uso degli arredi e delle attrezzature.

In forza della partecipazione alla gara e delle attività propedeutiche e obbligatorie di presa visione dello stato dei luoghi e di esame della documentazione tecnica depositata presso il Servizio Demanio, Patrimonio, il Concessionario riscontra, accerta e riconosce l'idoneità dell'impianto sportivo che potrà prendere in consegna e ne accetta le condizioni manutentive.

2. Alla scadenza della concessione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione degli impianti rispetto alla situazione esistente al momento della consegna. Non è considerata danno la normale usura secondo il corretto utilizzo. Alla scadenza della concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino al momento detenuta dal Concessionario. Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna dell'impianto.

#### **ARTICOLO 8. UTILIZZO DEL CENTRO SPORTIVO**

1. Il Concessionario è tenuto a gestire l'impianto garantendone il massimo utilizzo e la fruibilità secondo i criteri propri dell'uso pubblico autorizzato assicurando che sia garantita la prevalenza dell'uso tennistico di F.I.T. e di garantire la valorizzazione delle attività di scuola avviamento al tennis, federali, promozionali, compatibilmente con i campi a disposizione.

2. Nello stabilire il piano di utilizzo dell'impianto oggetto della presente concessione, che verrà vistato annualmente dall'Amministrazione, il Concessionario si impegna a:

- a. garantire un'apertura dell'impianto dalle 08.00 alle 22.00. I giorni di chiusura autorizzati sono le festività civili/religiose nazionali compreso il Santo Patrono che vien festeggiato il 7 Dicembre;
- b. garantire l'operatività dell'impianto per tutta la stagione sportiva salvo la necessità di chiudere la struttura in caso di manutenzione o pulizie straordinarie incompatibili con l'esercizio dell'attività, fino ad un massimo di 30 giorni ripartiti anche in più periodi;
- c. garantire all'Amministrazione l'uso gratuito dell'impianto sportivo – ivi compreso il personale per l'uso del centro sportivo – per almeno 5 gg all'anno per lo svolgimento di eventi/manifestazioni/attività sociali, che il Comune dovrà comunicare almeno 30 gg prima dell'evento / attività.

#### **ARTICOLO 9. ATTIVAZIONE DELLA GESTIONE**

1. La gestione complessiva dell'impianto dovrà essere avviata entro 15 giorni dalla consegna dell'impianto di cui al punto 7, e comunque salvaguardando lo svolgimento dell'attività sportiva degli utilizzatori e l'inizio dell'attività stagionale.

2. Per le prestazioni inerenti la conduzione e la gestione dell'impianto sportivo e delle attività collaterali il Concessionario dovrà attivarsi, con costi totalmente a suo carico, per l'ottenimento delle licenze, autorizzazioni amministrative, sanitarie e ogni altra previste dalla normativa vigente per l'espletamento delle medesime.

#### **ARTICOLO 10. SERVIZIO BAR**

1. L'uso dello spazio bar e l'esercizio dell'attività è connessa all'adeguamento delle strutture e degli impianti con opere di ristrutturazione interamente a carico del Concessionario del presente lotto.

2. Nel rispetto di quanto stabilito al punto precedente, il Concessionario è autorizzato a gestire il servizio di bar, esistente all'interno dell'impianto sportivo, gli è consentito altresì installare distributori automatici di alimenti e bevande. In ciascun caso e ambito, le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tali attività dovranno essere acquisite direttamente dal Concessionario o sub Concessionario, che deve gestire in proprio l'attività accessoria. Dette autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili essendo vincolate all'attività dell'impianto sportivo oggetto della presente concessione. Resta fermo che, in alcun modo, l'esercizio del punto di ristoro può costituire vincolo nei confronti del Comune una volta concluso il rapporto contrattuale.

3. Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri fiscali relativi al suddetto esercizio. I prezzi di vendita al pubblico delle varie bevande ed altri generi alimentari dovranno essere quelli concorrenti e definiti come minimi e massimi dalla Camera di Commercio.

Dovrà essere esposto il listino prezzi con l'indicazione del costo delle consumazioni e dei servizi offerti.

4. In relazione alle norme riguardanti l'avviamento commerciale di esercizi, il Concessionario non potrà avanzare alcuna pretesa a tale titolo al termine dell'affidamento, per qualunque motivo intervenuto, né nei confronti dell'Amministrazione, né nei confronti dell'eventuale e successivo affidatario.

#### **ARTICOLO 11. PUBBLICITÀ**

1. L'Amministrazione consente al Concessionario la raccolta della pubblicità e delle sponsorizzazioni nelle varie forme previste dalla legislazione vigente, i cui introiti saranno di piena ed esclusiva spettanza del Concessionario stesso.

2. I contenuti dei messaggi pubblicitari non dovranno essere contrari alla morale, all'ordine pubblico, escludendo, qualsiasi forma di propaganda a favore di partiti, movimenti politici ed associazioni in genere portatrici di interessi particolari (non diffusi).

3. L'installazione delle strutture e impianti pubblicitari è subordinata all'espletamento in proprio di tutti gli iter amministrativi per l'acquisizione delle specifiche autorizzazioni ai sensi del regolamento comunale e al pagamento dell'imposta comunale di pubblicità.

A tal proposito giova rammentare che ai sensi ed effetti della normativa Regionale sulle aree protette, legge regionale n. 86 / 1983, è fatto divieto di esporre pubblicità lungo il perimetro delle aree protette.

#### **ARTICOLO 12. ATTIVITÀ ACCESSORIE**

1. Il Concessionario è autorizzato ad effettuare all'interno dell'impianto la vendita di accessori, riviste e pubblicazioni di carattere sportivo ed eventuali gadget, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni e licenze previste dalle disposizioni vigenti in materia.

2. Il Concessionario è autorizzato a svolgere attività accessorie alla gestione dell'impianto, così come definite dall'offerta aggiudicata in sede di gara, ed ulteriori ed eventuali attività, che dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione concedente.

#### **ARTICOLO 13. PERSONALE E RAPPORTI DI LAVORO**

1. Il Concessionario dovrà effettuare la gestione del servizio con personale qualificato e in numero proporzionato al funzionamento dell'impianto e alla tipologia dell'attività svolta.

2. Il Concessionario dovrà altresì incaricare il Responsabile dell'impianto, individuato in sede di offerta tecnica, che dovrà garantire la propria reperibilità nei confronti del Comune. In caso di variazione del Responsabile dell'impianto, il Concessionario è tenuto a comunicare il nominativo del sostituto, che dovrà presentare un Curriculum Vitae analogo a quello presentato in sede di offerta.

3. Il Concessionario è tenuto a dotarsi di personale adeguatamente formato per la gestione della sicurezza antincendio, come previsto dalla normativa vigente, dalle disposizioni degli specifici organi di vigilanza per il pubblico spettacolo e dall'offerta presentata.

4. Il Concessionario dovrà ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori professionali in base alle disposizioni legislative vigenti in materia di lavoro, di assicurazione sociale e di prevenzione infortuni dando espressamente atto che nessun rapporto di lavoro, ad alcun titolo, si intenderà instaurato fra detto personale e l'Amministrazione la quale a nessun titolo potrà esserne chiamata a rispondere.

5. Il Concessionario risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto che del personale volontario, e si impegna a fare osservare a tutti gli addetti alla gestione e ai coadiutori la massima diligenza nella utilizzazione e nella conservazione di locali, impianti, attrezzature e dotazioni varie.

6. Il personale deve essere dotato di cartellino di riconoscimento.

7. Il Concessionario è tenuto a comunicare le variazioni intervenute circa il personale impiegato a vario titolo, salvo l'obbligo di mantenere il livello professionale dell'offerta, da sottoporre ad approvazione del Responsabile del Procedimento; il Concessionario è altresì tenuto a comunicare tempestivamente le variazioni inerenti le cariche sociali o gli assetti organizzativi.

#### **ARTICOLO 14. ATTREZZATURE E ARREDI**

1. Il Concessionario provvede a proprie spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi, ulteriori a quelli già installati e consegnati, che reputerà necessari per il buon svolgimento del servizio, senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione.
2. Nessuna attrezzatura consegnata dall'Amministrazione Comunale potrà essere dal Concessionario alienata o distrutta. Alla data di scadenza della concessione, il Concessionario dovrà provvedere alla rimozione delle attrezzature, arredi ed effetti d'uso dallo stesso collocati nell'impianto.
3. La dismissione di eventuali attrezzature obsolete, di proprietà comunale, deve essere preceduta da apposito verbale di constatazione sottoscritto congiuntamente dal responsabile del servizio concedente e dal Concessionario.
4. Nello specifico, il Concessionario è consegnatario degli impianti tecnologici necessari al funzionamento del centro.

## **ARTICOLO 15. SPECIFICAZIONE DEGLI OBBLIGHI GESTIONALI DEL CENTRO SPORTIVO**

1. Il Concessionario dovrà ottemperare ai seguenti obblighi:
  - a. effettuare tutte le attività comprese nella gestione e conduzione dell'impianto con propri prodotti di consumo, proprie attrezzature e personale;
  - b. mantenere i campi di gioco idonei allo svolgimento dell'attività ordinaria: mantenimento, attività preparatoria e ripristino manti in terra a seguito di partite e rigenerazione o rifacimento quando necessita;
  - c. predisporre l'impianto per lo svolgimento di competizioni di F.I.T. presidiare la struttura durante lo svolgimento (custodi, elettricisti, supporto antincendio), pulire e ripristinare le condizioni d'uso al termine delle partite;
  - d. provvedere alle spese relative al personale tecnico e amministrativo necessarie alla gestione dell'impianto, nel rispetto della normativa vigente in materia retributiva, contributiva, previdenziale e fiscale;
  - e. sostenere in via diretta ed esclusiva le spese per le utenze relative alla gestione dell'impianto, nonché assumere direttamente e a proprie spese i contratti di fornitura e/o di utenza per tutta la durata della concessione;
  - f. controllare i consumi di luce, acqua, gas e telefono con la diligenza del buon padre di famiglia;
  - g. provvedere al pagamento delle imposte e tasse previste dalla normativa vigente (ad es. tassa rifiuti, imposta pubblicità, imposta sui redditi da Società);
  - h. provvedere interamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, delle loro pertinenze e delle attrezzature di cui all'art. 16 e provvedere al ripristino delle normali condizioni in caso di compromissione della pubblica incolumità come meglio specificato all'art. 17;
  - i. dare preventiva comunicazione all'Amministrazione degli orari di apertura dell'impianto e dei periodi di chiusura annuali e le relative cause;
  - j. utilizzare e far utilizzare da parte dell'utenza l'impianto con la migliore cura e diligenza, predisponendo ogni idonea misura per evitare danneggiamenti e, ove essi si verificano, disponendone l'immediata e adeguata riparazione;
  - k. pagamenti delle utenze;
  - l. provvedere alla conduzione e adeguamento normativo delle centrali termiche presenti all'interno dell'impianto aventi destinazione ed esercizio finalizzati esclusivamente allo stesso;
  - m. assumere la funzione e gli obblighi del "datore di lavoro", previsti dal D.lgs. 81/2008, quali ad esempio, redigere il documento di valutazione dei rischi, nominare il responsabile del servizio di prevenzione e protezione, gli incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta incendio, di evacuazione, di primo soccorso e gestione dell'emergenza e del medico competente quando necessario;
  - n. individuare il Responsabile della sicurezza dell'impianto, ai sensi del DM 18.03.1996 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi";
  - o. effettuare tutte le attività e le operazioni necessarie per mantenere gli impianti in perfetto stato d'efficienza, nonché tutte le operazioni richieste dai competenti organi territoriali di vigilanza sull'impianto stesso (C.P.V., A.S.S.T., VV.FF., Autorità di P.S., ed altri);
  - p. stipulare idonee polizze assicurative come dettagliato al successivo art. 22;
  - q. riservare all'amministrazione l'uso gratuito dell'impianto per almeno 5 giorni all'anno per lo svolgimento di eventi/manifestazioni/attività sociali;

- s. assicurare la disponibilità a definire forme convenzionali specifiche atte ad agevolare la fruizione dei servizi erogati;

## **ARTICOLO 16. SPECIFICAZIONE DEGLI OBBLIGHI GESTIONALI DEL CENTRO SPORTIVO**

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria è a completo ed esclusivo carico del Concessionario.
2. Per manutenzione ordinaria si intendono tutti quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione inerente le strutture e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici presenti (L.457/78). Ed in particolare :
  - a. Manutenzione ordinaria, sistematica e costante dei campi, svolgendo attività di mantenimento, preparatoria e riparatoria;
  - b. Riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici, di aereazione e igienicosanitari con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in piena efficienza nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale;
  - c. Riparazioni e sostituzioni di sanitari e relative rubinetterie;
  - d. Riparazione degli arredi e delle attrezzature di proprietà comunale in dotazione al Concessionario;
  - e. Riparazione con eventuali rinnovi e sostituzioni dei componenti – trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti, delle opere in ferro ed in legno esistenti;
  - f. Riparazioni con eventuali demolizioni e riprese addittivate per gli intonaci e rivestimenti murali;
  - g. Riparazione e mantenimento delle stuccature con eventuali sostituzioni parziali di pavimenti e dei rivestimenti in materiale ceramico;
  - h. Riparazione e sostituzione di vetri e di altre parti accessorie (congegni di chiusura, cerniere, guarnizioni, congegni di scorrimento) di infissi e serramenti interni ed esterni;
  - i. Cambio di lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione;
  - j. Pulitura, controllo e riparazione delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie;
  - k. Riparazione con eventuali rinnovi di cancelli, recinzioni, ringhiere, corrimani ed opere in ferro esistenti, barre e altro;
  - l. Ritinteggio delle pareti interne a contatto con il pubblico;
  - m. Pulizia pozzetti acque nere e bianche, griglie di raccolta acque piovane e relativo controllo dell'efficienza dell'impianto fognario e scarichi;
  - n. Manutenzione del verde (tosatura siepi ed arbusti, potatura alberi);
  - o. Pulizia irrigatori (se presente impianto di irrigazione automatica);
  - p. Controllo periodico di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici di terra di cui al D.P.R. 462/01;
  - q. Controllo periodico dell'efficienza degli scarichi dei servizi, rubinetti, scarichi a pavimento (in particolare zone docce);
  - r. Controllo semestrale dello stato di carica degli estintori e loro revisione entro le rispettive scadenze;
  - s. Controllo mensile efficienza impianti di segnalazione e sicurezza;
  - t. Controllo semestrale degli apparecchi illuminanti esterni con controllo delle guarnizioni di tenuta;
  - u. Controllo periodico delle condizioni degli arredi ed esecuzione di piccole riparazioni;
  - w. Controllo decennale delle condizioni di staticità delle strutture in cemento armato e in ferro, quali: coperture, torri faro;
  - x. Controllo biennale delle coperture mobili e fissa dei campi da tennis.
3. Le azioni indicate nel presente articolo sono da intendersi quale elenco puramente esemplificativo e non esaustivo degli interventi manutentivi e dei controlli periodici minimi che il Concessionario deve eseguire, da integrare con tutti gli interventi necessari al fine di mantenere lo stato di efficienza delle strutture e degli impianti tecnologici e delle strutture.
4. Il Concessionario assume la funzione e gli obblighi del "datore di lavoro" previsti dal D. Lgs. n. 81/2008; dovrà inoltre individuare il Responsabile della sicurezza dell'impianto, ai sensi del D.M. 18 marzo 1996 ("Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio d'impianti sportivi"). Per tutta la durata della concessione, il Concessionario dovrà condurre l'impianto sportivo nel rispetto delle norme nazionali e regionali circa le condizioni igienico-sanitarie, la sicurezza delle strutture e degli impianti tecnologici. E' obbligo del Concessionario adottare, nell'esecuzione

dell'affidamento, tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità degli addetti ai lavori, dei cittadini, degli atleti e di chiunque altro fruiscia della struttura. In caso di danni a persone o cose, la responsabilità civile è a carico del Concessionario, intendendosi integralmente sollevata l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità. Incombe sul Concessionario l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi di cui all'art 17. Il Concessionario dovrà altresì comunicare tempestivamente e formalmente al concedente qualsiasi inconveniente tecnico che possa pregiudicare la funzionalità dell'impianto sportivo e/o la pubblica incolumità.

5. Il Comune potrà in ogni momento tramite i propri uffici verificare lo stato di efficienza e manutenzione della struttura e disporre affinché si provveda in merito.

6. In considerazione della durata della concessione, in nessun caso il Concessionario potrà invocare lo stato di conservazione ed efficienza dell'impianto o parti di esso al fine di argomentare difetti di responsabilità o competenza sugli obblighi di manutenzione ordinaria.

#### **ARTICOLO 17. INCOLUMITÀ PUBBLICA**

1. Nel caso in cui il Concessionario rilevi problematiche di qualsiasi genere che possano presumibilmente provocare danno o pericolo alla pubblica incolumità è obbligato ad adottare immediatamente i provvedimenti urgenti di sua competenza per l'eliminazione del possibile pericolo (apprestamenti attrezzature, transennature, recinzioni, ponteggi, barriere, segnalazioni, interdizione all'uso totale o parziale).

#### **ARTICOLO 18. MANUTENZIONI STRAORDINARIE**

1. Gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria restano a carico al Concessionario per tutta la durata del contratto, a cominciare dai contenuti dell'offerta tecnica aggiudicata in sede di gara.

2. E' facoltà del Concessionario, in considerazione della durata della concessione, proporre ulteriori manutenzioni straordinarie e migliorie all'impianto, a proprio esclusivo carico. La proposta è sottoposta all'approvazione preventiva dell'Amministrazione comunale (servizio concedente/servizi tecnici) in merito all'interesse, agli obiettivi perseguiti e alla bontà tecnica dell'offerta; la realizzazione è vincolata all'acquisizione delle necessarie autorizzazioni, licenze e permessi. Al termine degli interventi, tutta la documentazione tecnica, certificazioni, fatture e ogni altro atto connesso, dovranno essere trasmessi al servizio patrimonio al fine delle operazioni di valorizzazione e contabilizzazione delle opere di miglioria che sono così immediatamente acquisite al patrimonio dell'Ente concedente.

#### **ARTICOLO 19. OBBLIGHI DI DOCUMENTAZIONE PRESSO IL CENTRO SPORTIVO**

1. Il Concessionario ha l'obbligo di tenere presso ciascun impianto la seguente documentazione :

- a. Nominativo del Responsabile dell'impianto e dei referenti (responsabile della sicurezza dell'impianto e responsabile del servizio prevenzione e protezione) e loro recapito telefonico;
- b. Planimetria dell'impianto ed elaborati progettuali aggiornati ad ogni singola sezione funzionale;
- c. Documentazione relativa alla sicurezza contro gli infortuni sul lavoro di cui al D. Lgs 81/2008;
- d. Documento di valutazione del rischio di cui al D. Lgs. 81/2008 e relativi piano di sicurezza e piano di fuga, eventuali documenti di valutazione dei rischi di interferenza (cosiddetto Duvri) per attività e interventi per il quale il Datore di Lavoro ne ha ravvisato la necessità;
- e. Registro interventi di manutenzione e controllo effettuati, in cui è riportata la data delle attività, la natura e gli esiti.

#### **ARTICOLO 20. OBBLIGHI DI DOCUMENTAZIONE VERSO IL COMUNE**

1. Il Concessionario ha l'obbligo di presentare entro e non oltre il 30 settembre di ogni anno, agli uffici del Settore Sport del comune, una relazione tecnica sullo stato della manutenzione generale dell'impianto nella quale dovranno essere indicate, in riferimento all'anno precedente:

- a. le date e i risultati delle verifiche periodiche agli impianti, così come previsto dalle norme vigenti (impianto elettrico, presidio antincendio, messa a terra);
- b. la rilevazione annuale dei consumi: acqua, energia elettrica, gas metano;
- c. tutte le spese di consumo che hanno un carattere di ricorrenza e significativa incidenza;

- d. Documento di valutazione del rischio di cui al D. Lgs. 81/2008 e relativi piano di sicurezza e piano di fuga, eventuali documenti di valutazione dei rischi di interferenza (Duvri) per attività e interventi per il quale il Datore di Lavoro ne ha ravvisato la necessità.
2. Ogni anno, entro il 30 settembre, il Concessionario dovrà inoltre fornire al Comune, Settore Sport, una relazione sull'andamento delle attività che si sono svolte nell'impianto nell'anno precedente. In particolare dovrà fornire i dati relativi a:
- Periodo e orari di apertura effettuati;
  - Utilizzo effettivo dell'impianto: orari di utilizzo degli spazi con l'indicazione delle attività svolte e dei prezzi applicati, delle attività sportive ed extra sportive realizzate (tornei, manifestazioni ed eventi);
  - Omologazioni federali dell'impianto, per tornei e campionati (caratteristiche e durata).
3. Il Concessionario ha l'obbligo di presentare con cadenza semestrale (entro il 10 del mese successivo al semestre di riferimento) la situazione contabile analitica della gestione al Settore Sport del Comune, utilizzando lo schema appositamente fornito dall'Amministrazione Comunale.
4. Il Concessionario ha l'obbligo di presentare il bilancio consuntivo entro 10 giorni dalla sua approvazione formale da parte dell'organo preposto.

### **ARTICOLO 21. CORRISPETTIVI**

1. Al Concessionario spetterà il diritto di percepire tutti i ricavi derivanti dall'applicazione dei prezzi alle altre attività previste dall'offerta gestionale.
2. Al fine di garantire il perseguimento dell'equilibrio economico gestionale e considerato che il Concessionario deve farsi carico di tutti i costi, compresi quelli per finanziare le opere di ristrutturazione, senza alcun apporto pubblico, ed è altresì assoggettato all'applicazione di un canone verso il Comune, lo stesso Concessionario è esonerato da qualsivoglia obbligo di determinazione pubblica dei prezzi applicati agli utenti, cittadini fruitori dei servizi erogati presso il centro. Ciò posto, i prezzi dovranno essere esposti in luogo aperto al pubblico e sul portale elettronico del Concessionario.
3. Con lo stesso obiettivo di garantire il perseguimento dell'equilibrio economico gestionale, sono a favore del soggetto Concessionario anche gli introiti derivanti dalle attività suscettibili di affidamento in sub concessione di cui all'art. 23, quali: la gestione delle attività di bar, la gestione dei punti vendita, la gestione degli spazi pubblicità ed eventuali attività connesse. I relativi contratti dovranno essere registrati e gli incassi dovranno essere contabilizzati nel rispetto della normativa vigente in materia fiscale e tributaria.

### **ARTICOLO 22. GARANZIE**

1. Il Concessionario, a garanzia di tutti gli impegni derivanti dalla presente concessione deve presentare, preventivamente alla stipula del contratto, cauzione definitiva con le modalità di cui all'art. 93, commi 2 e 3 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e nella misura di cui all'art. 103 del Decreto citato, per la durata del contratto.
2. Qualora l'aggiudicatario sia in possesso di certificazione di qualità UNI EN ISO 9001, l'importo della cauzione definitiva potrà essere ridotto del 50% ai sensi dell'art. 93, comma 7 del D.Lgs. 50/2016.
3. Il Concessionario è altresì obbligato ad adottare tutte le misure di sicurezza ed antinfortunistiche ed ogni altro accorgimento al fine di evitare rischi o danni a persone, cose, compresi i terzi che autorizzati dal Concessionario o dall'Amministrazione dovessero recarsi sugli impianti sportivi. Il Concessionario dovrà provvedere, prima della sottoscrizione del contratto, alla stipula delle seguenti polizze assicurative per un periodo pari alla durata della concessione:
- Polizza responsabilità civile verso terzi (RCT) unica per i rischi connessi all'uso dell'area attrezzata e impianto sportivo con (espressa indicazione dell'Amministrazione comunale come terzo) con massimale minimo di € 3.000.000,00 per sinistri, per persona e per danni a cose, resta ferma la responsabilità del Concessionario anche per danni eccedenti tale massimale, la polizza stipulata deve essere specifica per le attività di cui al presente capitolato;
  - Garanzia Rischio locativo per incendio e danni materiali e diretti ai locali e alle attrezzature fisse o mobili del Proprietario (Comune di Pioltello) con una somma assicurata di Euro 2.500.000;
  - Polizza furto con somma assicurata a primo rischio assoluto per un massimale minimo di Euro 30.000, per beni di proprietà del Concessionario; inoltre lo stesso Concessionario dovrà

sempre acquisire da parte dei propri prestatori d'opera – prima dell'inizio delle relative attività – Polizze RCT-RCO di Responsabilità Civile Terzi e Prestatori d'opera con idoneo capitale assicurato per sinistro.

4. Ogni anno il Concessionario è tenuto a trasmettere al Settore Sport del Comune di Pioltello le quietanze di pagamento delle polizze assicurative.

5. Le polizze devono contenere le seguenti clausole essenziali espressamente previste:

a. il pagamento integrale del premio deve essere contestuale alla stipula della copertura assicurativa iniziale o, in alternativa, in caso di rateizzazione, inserire nella polizza che l'omesso o il ritardato pagamento del premio non può essere opposto all'Amministrazione concedente;

b. eventuali franchigie, scoperti o limitazioni di copertura presenti non sono opponibili all'Amministrazione, non sono ammesse esclusioni della copertura assicurativa relative ad attività oggetto della concessione. La presenza di esclusioni è pertanto rimessa alla valutazione del Funzionario del Comune Responsabile del Procedimento.

6. Le garanzie devono essere mantenute nell'ammontare stabilito, per tutta la durata della concessione. Esse pertanto vanno reintegrate a mano a mano che su di esse l'Amministrazione operi prelevamenti per fatti connessi con l'esecuzione del contratto stesso. Ove ciò non avvenga entro il termine di quindici giorni dalla lettera di comunicazione inviata al riguardo, l'Amministrazione ha la facoltà di risolvere il rapporto con le conseguenze previste per i casi di risoluzione della presente concessione.

### **ARTICOLO 23. SUBCONCESSIONE**

1. Fatto salvo quanto previsto al successivo comma è vietato sub concedere a terzi le attività oggetto dell'affidamento o di modificare la destinazione d'uso dell'impianto o di parte di esso, pena la risoluzione della concessione.

2. E' data la facoltà al Concessionario di sub concedere a terzi qualificati ed idonei, per un periodo non superiore alla durata della concessione e nel rispetto integrale delle condizioni previste dal presente capitolato, i servizi relativi alla gestione del bar, della pubblicità commerciale, punti vendita ed eventuali attività connesse.

3. Il Concessionario e il sub-Concessionario rispondono solidalmente del puntuale adempimento di tutti gli obblighi e oneri connessi ai suddetti esercizi. L'Amministrazione rimane estranea a qualunque controversia che dovesse insorgere tra il Concessionario ed il sub-Concessionario.

4. Prima dell'attivazione della sub-concessione il Concessionario dovrà dimostrare il possesso, da parte del sub Concessionario, di tutti i requisiti previsti dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività in oggetto, tra cui la capacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

5. L'attivazione della sub-concessione è comunque soggetta a preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale (servizio sport) anche previa verifica dell'insussistenza nei confronti del sub-Concessionario dei divieti previsti dall'art. 67 D.Lgs. 159/2011 (dichiarazioni antimafia).

### **ARTICOLO 24. DIVIETO DI CESSIONE**

1. Per tutta la durata del servizio è vietata la cessione anche parziale del contratto, a pena di risoluzione del contratto.

### **ARTICOLO 25. SANZIONI**

1. Le clausole contenute nella presente convenzione sono tutte obbligatorie e vincolanti, pertanto a fronte del riscontro di inadempimenti contrattuali l'Amministrazione provvederà a contestare le inadempienze rilevate.

2. Per ciascuno dei seguenti casi di inadempimento le penali vengono così individuate:

a. Mancata realizzazione delle attività minime previste dal capitolato (art. 9) da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 600,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;

b. Mancata trasmissione annuale delle polizze assicurative di cui all'art. 22, da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 250,00, in funzione della gravità dell'inadempimento;

c. Violazione degli obblighi relativi alla manutenzione ordinaria della struttura, delle attrezzature e degli impiantistica, da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 600,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;

d. Svolgimento di attività senza le preventive autorizzazioni, nulla osta, licenze richieste dalla norma e dal presente atto, da un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 800,00 in funzione della gravità dell'inadempimento;

- e. Interruzione del servizio imputabile a negligenza del Concessionario non preventivamente comunicato, da un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 800,00 al giorno, in rapporto al numero di giorni di interruzione;
  - f. Atteggiamento degli operatori non corretto nei confronti dell'utenza o non conforme agli standard di erogazione del servizio pubblico da un minimo di € 250,00 ad un massimo di € 500,00 per ogni rilievo accertato;
  - g. Mancato rispetto delle norme sull'organizzazione del lavoro da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00 in funzione della gravità dell'inadempimento.
- 3.** A fronte di inadempimenti relativi a quanto previsto dai commi precedenti, l'Amministrazione provvederà ad inviare formale lettera di contestazione a mezzo PEC invitando il Concessionario ad ovviare agli inadempimenti contestati e ad adottare le misure necessarie a ripristinare le condizioni idonee. Il Concessionario ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro 10 giorni dalla notifica della contestazione stessa. Ove, in esito al procedimento di cui sopra, siano accertati da parte dell'Amministrazione Comunale casi di inadempimento contrattuale, salvo che non siano dovuti a cause di forza maggiore, o a fatti accertati non imputabili al Concessionario, l'Amministrazione si riserva di irrogare la penale rapportata alla gravità dell'inadempimento rilevato salvo il risarcimento del danno ulteriore.
- 4.** Le penali saranno rimosse mediante pagamento da parte del Concessionario o mediante escussione della cauzione da reintegrarsi con le modalità di cui al punto 22.6. Qualora nel corso del servizio si verificino ripetuti casi di inadempimento contrattuale, si applicherà quanto previsto dalla normativa vigente del d. lgs. 50 / 2016 in materia di cumulo di penali, di procedura di risoluzione contrattuale e di liquidazione, fatto salvo il risarcimento di tutti i danni patiti.

## **ARTICOLO 26. RISOLUZIONE**

- 1.** L'Amministrazione comunale ha facoltà di disporre, a proprio insindacabile giudizio, la risoluzione per inadempimento del contratto di affidamento ai sensi dell'art. 1456 del c.c. (clausola risolutiva espressa), con effetto immediato a seguito di comunicazione, in forma di lettera raccomandata e senza altra formalità, a fronte delle cause di seguito elencate :
- a. Insolvenza o fallimento del Concessionario o dei suoi aventi causa ovvero quando nella struttura imprenditoriale del Concessionario si verificano fatti che comportino una notevole diminuzione della capacità tecnica/finanziaria e/o patrimoniale, quali ad esempio: liquidazione, sospensione dell'attività, amministrazione controllata, concordato preventivo, sottoposizione a procedura fallimentare o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana o della legislazione straniera, se trattasi di soggetto appartenente ad altro Stato;
  - b. Sopravvenuta incapacità o divieto a contrarre con la pubblica amministrazione, comprese le cause previste dall'art. 108 del Codice dei Contratti Pubblici;
  - c. Cessione del contratto o cessione totale/parziale dei crediti o sub-concessione non autorizzata dall'Amministrazione Comunale ;
  - d. Mancata reintegrazione della cauzione nei termini previsti dall'art. 22.6;
  - e. Effettuazione di modifiche strutturali agli impianti senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione.
- 2.** L'Amministrazione potrà altresì risolvere il contratto, con comunicazione in forma di lettera raccomandata e senza altra formalità, a fronte di tre penali applicate per le seguenti inadempienze:
- a. Sospensione o interruzione del servizio di gestione senza causa o senza preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale;
  - b. Violazioni agli obblighi contrattuali;
  - c. Danni prodotti agli impianti o alle attrezzature di proprietà del Comune di Pioltello;
  - d. Violazioni delle norme previdenziali, assicurative, antinfortunistiche in materia di gestione del personale.
- 3.** L'Amministrazione, in caso di fallimento o di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'originario Concessionario, si riserva la facoltà di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto fino alla sua originaria scadenza.
- 4.** In caso di risoluzione del contratto prima della scadenza naturale dello stesso, il Concessionario incorre nella perdita della cauzione definitiva che viene incamerata dall'Amministrazione comunale, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

## **ARTICOLO 27. CONTROLLI**

1. L'Amministrazione comunale, allo scopo di accertarsi del diligente e puntuale svolgimento del servizio, si riserva il diritto di compiere ogni ispezione e controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno per il monitoraggio complessivo del livello qualitativo e quantitativo dei servizi affidati e del rispetto di quanto analiticamente definito nel presente capitolato.
2. Il soggetto Concessionario dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento, consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste.
3. L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di eseguire indagini e verifiche sulla soddisfazione degli utenti del servizio.
4. L'Amministrazione costituirà un organo di vigilanza e controllo specifico per quanto attiene la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria o di miglioria da parte del Concessionario nel corso del contratto.

## **ARTICOLO 28. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

1. La stipula del contratto, avverrà in forma di atto pubblico e nei termini stabiliti dall'Amministrazione comunale e comunicato al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione. All'atto di stipula dovrà essere costituita cauzione definitiva e dovranno essere presentate le polizze assicurative di cui all'art. 22 del presente capitolato.
2. Il contratto dovrà contenere le clausole e le condizioni essenziali previste nel presente capitolato d'oneri, integrate dall'offerta tecnico economica aggiudicata.
3. Tutte le spese e gli oneri per la stipula del contratto sono a completo ed esclusivo carico del soggetto aggiudicatario nella misura fissata dalla legislazione in vigore.
4. In caso di ritardo o mancata ottemperanza degli oneri relativi alla stipulazione del contratto, l'amministrazione provvederà a revocare l'affidamento, incamerare la cauzione provvisoria presentata in sede di gara e procedere ad un nuovo affidamento in base alla graduatoria.

## **ARTICOLO 29. CONTROVERSIE**

1. Per ogni controversia derivante da interpretazione o esecuzione della convenzione che regola il rapporto di concessione è competente il Foro di Milano. E' escluso il deferimento ad arbitri.
2. Durante il giudizio e fino alla pronuncia della sentenza, il Concessionario non può esimersi, se richiesto dall'Amministrazione, dal continuare le sue prestazioni contrattuali e deve assicurare la perfetta regolarità del servizio.

## **ARTICOLO 30. TRATTAMENTO FISCALE**

1. Il canone contrattuale dovuto dal Concessionario è assoggettato all'applicazione dell'I.V.A. nella misura dell'aliquota ordinaria trattandosi di concessione che non trasferisce al soggetto Concessionario poteri di natura pubblica.

Pioltello, Novembre 2016