



CITTA' DI CARIGNANO

PROVINCIA DI TORINO

Prot. n.

CAPITOLATO SPECIALE PER LA CONCESSIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO EX "LA NUOVA LUCCIOLA"

ART. 1
OGGETTO

Oggetto del presente capitolato è l'affidamento in concessione del complesso sportivo già denominato "La Nuova Lucciola".

ART. 2
DURATA DELLA CONCESSIONE

Il periodo massimo della concessione è fissato in anni venti e sarà definito in sede di offerta di gara.

ART.3
ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

L'aggiudicatario sarà titolare di una concessione di gestione e conduzione dell'intero impianto; il concessionario sosterrà le spese per la gestione dell'impianto e beneficerà di tutti i proventi derivanti dallo sfruttamento funzionale ed economico della struttura.

Tutte le spese relative alle manutenzioni ordinarie e straordinarie sono a carico del gestore. Sono a carico della Città le spese di ristrutturazione, definibili come rilevanti interventi sulla parte strutturale dell'impianto, purché non derivanti da una mancata o inadeguata attuazione dei suddetti interventi manutentivi da parte del soggetto convenzionato.

In particolare, durante la convenzione sono a carico del gestore la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero complesso sportivo, dei manufatti, delle attrezzature, delle recinzioni e ogni altra manutenzione connessa con la gestione dello stesso.

Sono altresì a carico del gestore lo sgombero neve e la pulizia delle aree perimetrali dell'impianto.

Sono inoltre a carico sono a carico del Concessionario:

- i costi di acqua, fognatura, depurazione, energia elettrica, gas, telefono e raccolta rifiuti necessari per il funzionamento della struttura, intestando a proprio nome i relativi contratti;
- tutte le spese relative alle manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'intero complesso sportivo, dei manufatti, delle attrezzature, delle recinzioni e ogni altra manutenzione connessa allo stesso;
- la manutenzione ordinaria del verde e le potature delle alberate;
- la custodia e la vigilanza del complesso sportivo, degli impianti, delle attrezzature, nonché l'apertura e chiusura dello stesso mediante proprio personale.

Il Concessionario dovrà mettere a disposizione del Comune di Carignano gli impianti dati in concessione per lo svolgimento delle seguenti manifestazioni:

- Carnevale – disponibilità di utilizzo per il Comune dell'intera struttura, esercizio di somministrazione di alimenti e bevande escluso, per circa 12 giorni;
- Mese di luglio: disponibilità di utilizzo per il Comune dei locali interni, esercizio di somministrazione di alimenti e bevande escluso, e dell'esterno (zona tennis e giochi bimbi) da lunedì al venerdì – orari 8,00 -18,00;
- Luglio – agosto: disponibilità di utilizzo per il Comune dell'intera struttura, esercizio di somministrazione di alimenti e bevande escluso, di 5 (cinque) serate per manifestazioni di interesse pubblico;

- Settembre: disponibilità di utilizzo per il comune dell'intera struttura, esercizio di somministrazione di alimenti e bevande escluso, di 2 (due) giorni per manifestazioni di interesse pubblico.

In alternativa alla predetta "messa a disposizione" il Comune si riserva la possibilità di affidare al Concessionario l'organizzazione delle citate iniziative.

ART. 4

ONERI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Sono a carico dell'Amministrazione comunale:

- le spese di ristrutturazione definibili come rilevanti sulla parte strutturale dell'impianto, purché non derivanti da una mancata o inadeguata attuazione degli interventi previsti con l'affidamento in concessione;
- gli interventi derivanti da eventi calamitosi.

ART. 5

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Possono presentare la manifestazione di interesse i seguenti soggetti:

- le Società ed Associazioni sportive dilettantistiche, gli Enti di promozione sportiva, le Discipline Sportive Associate e le Federazioni Sportive nazionali ;
- le Imprese individuali, cooperative, società e loro consorzi, raggruppamenti temporanei di concorrenti che hanno maturato esperienza triennale nella gestione di impianti sportivi o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- le Associazioni Temporanee di Imprese costituite tra i soggetti di cui ai punti precedenti.

I soggetti partecipanti devono dichiarare (come da modulo allegato) ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i., consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del medesimo DPR 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, quanto segue:

- di essere una società o Associazione sportiva dilettantistica, un Ente di promozione sportiva, o Disciplina Sportiva Associata o Federazione Sportiva nazionale
OPPURE
- di essere una Impresa Individuale, cooperativa, società o loro consorzi, raggruppamenti temporanei di concorrenti, **che ha maturato esperienza almeno triennale nella gestione di impianti sportivi o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;**
- che l'impresa/ Associazione non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di tali situazioni e che non risulta condannata per uno o più reati di: partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della legge 19.3.1990, n. 55;
- di non aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate e l'inesistenza, a carico dell'impresa, di violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contribuzione sociale secondo la legislazione italiana o del paese di provenienza;
- l'inesistenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, attinenti alle norme in materia di sicurezza e ad ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro;
- di non aver commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione di contratti affidati da questa stazione appaltante;

- h) l'inesistenza, a carico dell'impresa, di irregolarità, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o del paese di residenza;
- i) che l'impresa è iscritta nel registro delle imprese della Camera di commercio di per la seguente attività ed attesta i seguenti dati: numero di iscrizione; data di iscrizione; durata della ditta/data termine; forma giuridica; titolari, soci, direttori tecnici, amministratori muniti di rappresentanza, soci accomandatari..... ;
- j) di trovarsi in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con le seguenti imprese
- k) di non trovarsi in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con alcuna impresa partecipante alla selezione;
- l) di aver preso esatta cognizione della natura della presente gara e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla sua esecuzione;
- m) di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel capitolato;
- n) di avere nel complesso preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che potranno influire sulla determinazione della propria offerta;
- o) di aver effettuato il sopralluogo previsto dal Bando (come da dichiarazione che si allega);
- p) di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto del lavoro dei disabili (art. 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68 e s.m.i.); in alternativa): che l'impresa non è tenuta al rispetto delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, avendo alle dipendenze un numero di lavoratori inferiore a 15;
- q) il numero di fax cui inviare tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura è il seguente.....;
- r) i nominativi degli altri eventuali titolari, soci, soci accomandatari, amministratori muniti di poteri di rappresentanza (nome e cognome, qualità o carica sociale e relativa scadenza, luogo e data di nascita, residenza) e, nel caso di raggruppamento o consorzio, l'indicazione dei soggetti costituenti tali associazioni, nonché a quale soggetto, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza;
- s) di aver preso visione degli oneri che incombono sul concessionario e di essere disposto ad effettuare a proprie spese i lavori di rifunzionalizzazione della struttura secondo le indicazioni del capitolato speciale;

Qualora giunga manifestazione di interesse alla concessione da parte di società o Associazioni sportive dilettantistiche, Enti di promozione sportiva o Discipline Sportive Associate o Federazione Sportiva nazionale, l'Amministrazione concedente procederà in via preferenziale, alla luce dell'art. 90 della L. 289/2002 comma 25, nonché della deliberazione di CC n. 1 del 11.1.2000, a negoziare con le stesse.

ART.6

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'affidamento della concessione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più conveniente, a favore del soggetto che avrà ottenuto il maggior punteggio complessivo determinato dalla somma dei punti attribuiti dalla Commissione giudicatrice per le seguenti proposte:

a) Proposta di recupero e rifunzionalizzazione dell'impianto: Punteggio Massimo 40 punti

Il concessionario dovrà proporre la realizzazione delle seguenti opere di miglioria sull'impianto sportivo:

- allaccio alla fognatura comunale;
- ristrutturazione del sistema di scarico sulle acque bianche;
- eliminazione infiltrazioni dovute al compluvio della copertura nell'innesto tra il primo fabbricato e l'ampliamento della sede societaria attuale sede della sala giochi e bar;
- verifica e controllo copertura fibro-cemento ed eventuale sostituzione;
- messa a norma e certificazione dell'impianto elettrico e termico;
- ottenimento Certificato di Prevenzione Incendi Centrale termica e Impianto sportivo;
- adeguamento dell'impianto sportivo al Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503 - "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.";
- sistemazione della perdita attualmente presente nella rete di irrigazione dei campi da bocce che attinge al pozzo interno;
- sistemazione e messa in sicurezza area a giochi esterni (verificare parti arrugginite e mancanti);
- richiesta di autorizzazione per esercizio di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della L.R. 38/2006 e relativa notifica sanitaria ai sensi dell'art.6 del Reg CE 852/2004 (in quanto l'attuale si riferisce alla gestione del circolo privato);

Il Concessionario potrà inoltre proporre la realizzazione di ulteriori opere di ristrutturazione, ampliamento e rifunionalizzazione dell'impianto sportivo che possa garantire una migliore fruizione e sfruttamento gestionale dell'impianto stesso. La realizzazione di tali opere dovrà essere eseguita a totale cura e spese del concessionario previa presentazione del relativo progetto al Comune.

Per tali opere non si applica il D. Lgs 163/2006 ed i relativi regolamenti trattandosi di interventi accessori alla gestione del servizio, che è da considerare la parte predominante del rapporto contrattuale e pertanto prevalente nell'ambito delle attività oggetto della concessione.

La convenzione con il concessionario dovrà prevedere la data entro cui dovranno essere iniziati e terminati i lavori valutata in base alla portata degli interventi per i quali è richiesta la presentazione di un cronoprogramma.

I lavori dovranno essere garantiti dal concessionario tramite polizza assicurativa o fideiussione bancaria pari almeno al 10 % dell'investimento proposto che sarà svincolata solo al termine dei lavori e a collaudo ultimato effettuato da tecnico incaricato dal Comune di Carignano con spese a carico del concessionario.

Le nuove strutture così realizzate saranno acquisite in proprietà del comune di Carignano per accessione ai sensi dell'art. 934 del C.C. senza che competa al concessionario alcuna indennità o compenso previsti dall'art. 936 del C.C.

Le opere stesse, equiparabili ad interventi eseguiti direttamente dal Comune, sono esenti dagli oneri concessori ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. C del DPR 6.6.2001 n. 380.

- Ai fini della partecipazione alla gara per l'affidamento della concessione il soggetto partecipante dovrà presentare:

Studio di fattibilità dell'intervento da realizzare con particolare riferimento alla tipologia, qualità ed entità delle attività previste; lo studio deve essere accompagnato anche da elaborati grafico-gestionali e/o progetti di massima e deve contenere specifici riferimenti in merito all'adeguatezza dell'intervento proposto circa l'inserimento della struttura all'interno del contesto sportivo/sociale della città:

Il contenuto della proposta dovrà contenere almeno i seguenti elementi:

1. le caratteristiche funzionali, tecniche, gestionali, economico-finanziarie dei lavori da realizzare;
2. l'analisi delle possibili alternative rispetto alla soluzione realizzativa individuata;
3. la descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica dell'intervento, dei requisiti dell'opera da progettare, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale l'intervento si inserisce, con particolare riferimento alla verifica dei vincoli ambientali e paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall'intervento,
4. Saranno oggetto di valutazione:
 - la completezza e definizione degli elaborati: (max 5 punti);
 - il pregio estetico dell'intervento: (max 7 punti);
 - le caratteristiche funzionali dell'intervento: (max 7 punti);
 - la qualità e durabilità nel tempo dei materiali e arredi impiegati: (max 7 punti);
 - la portata economica e qualità tecnica: (max 14 punti).

Il calcolo sommario della spesa è effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio. In assenza di costi standardizzati, applicando parametri desunti da interventi simili realizzati, ovvero redigendo un computo metrico estimativo di massima.

- **b) Cronoprogramma circa l'attivazione e la realizzazione degli interventi edilizi: punteggio massimo 5 punti**

- **c) esperienza almeno triennale nella gestione di impianti sportivi/esercizi di somministrazione di alimenti e bevande:** Il punteggio massimo verrà attribuito all'offerente che ha la maggiore anzianità in uno dei predetti settori :
punteggio massimo 5 punti

- **d) modalità organizzative di conduzione e funzionamento degli impianti**
punteggio massimo 30 punti

Saranno oggetto di valutazione:

- modalità di uso degli impianti, disciplina degli accessi, regime tariffario applicabile (singoli – attività collettiva – eventuale attività agonistica): (max 20 punti);
- grado di attivazione nelle iniziative comunali, proposte di programmi di attività: (max 5 punti);
- eventuale impiego del volontariato e coinvolgimento dell'Associazionismo locale) (max 5 punti);

e) canone annuo di concessione

Il punteggio massimo sarà attribuito al miglior canone di concessione rispetto al canone a base d'asta di € 12.880,00: **punteggio massimo 10 punti**

- **f) durata della concessione (base d'asta 20 anni)**

- Il punteggio massimo verrà attribuito all'offerente che prevede il numero minore di anni. Il periodo massimo della concessione non potrà essere superiore a 20 anni:
punteggio massimo 10 punti

ART.7
DIVIETO DI CESSIONE E SUBAPPALTO

Il concessionario non potrà cedere o subappaltare tutto o in parte il servizio.
Qualora, per esigenze particolari e motivate, ciò si rendesse necessario l'Amministrazione comunale dovrà esprimere la sua autorizzazione, pena la risoluzione del contratto, con incameramento automatico della cauzione.

ART.8
RAPPORTI ECONOMICI TRA LE PARTI

L'importo delle opere proposte e realizzate oggetto di collaudo positivo verrà scomputato dal canone annuo di concessione con la seguente formula:
Canone anno = Canone annuo offerto – (importo lavori / durata in anni della concessione offerta).

ART.9
CAUZIONE

Il concessionario dovrà presentare cauzione definitiva pari al 10 % dell'importo dei lavori di ristrutturazione.

ART.10
POLIZZE DI ASSICURAZIONE

Il concessionario risponde di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti nell'impianto a vario titolo per le mansioni assunte, della sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/2008 e si obbliga a tenere l'Amministrazione comunale sollevata 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 convenzione.

Il concessionario è responsabile dei danni arrecati a persone o cose conseguenti all'attività svolta nell'esercizio della concessione.

Su tutti i beni destinati direttamente o indirettamente alla gestione, il concessionario sottoscrive un'adeguata polizza assicurativa ed in particolare:

a) contro i rischi dell'incendio e eventi accessori, anche di tipo catastofale, nulla escluso né eccettuato, tenendo conto del valore di ricostruzione dell'immobile. Ove l'immobile sia già coperto da assicurazione globale fabbricati della città di Carignano, competerà al concessionario la stipula polizza "rischio locativo";

b) relativamente alla RCT verso terzi e prestatori d'opera, sulla base dell'afflusso medio dell'utenza all'impianto.

Il concessionario provvede alla copertura assicurativa dei rischi connessi alla esplicazione della propria attività nell'ambito comunale, per danni che comunque possono derivare a terzi.

Copia di dette polizze assicurative dovranno essere depositate presso il comune e, con cadenza annuale, il concessionario invia all'ufficio sport del comune di Carignano copia della quietanza dei pagamenti dei ratei assicurativi.

ART.11
TARIFFE

Le tariffe per l'utilizzo degli impianti sportivi sono approvate dall'Amministrazione comunale su proposta del concessionario, che provvederà ad introitare le quote di ingresso alle strutture sportive che resteranno a suo totale beneficio per tutta la durata della concessione.

E' obbligo del concessionario esporre le tariffe in luogo ben visibile al pubblico.

ART. 12 CONTROLLI

L'Amministrazione nominerà apposita Commissione comunale che effettuerà verifica che il concessionario abbia ben operato e che eventuali deficit di gestione nel periodo non siano ad esso addebitabili. A tale scopo entro il mese di giugno il concessionario presenterà il rendiconto della gestione dell'anno sportivo precedente.

ART.13 ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Il concessionario potrà gestire direttamente l'eventuale esercizio di somministrazione di alimenti e bevande od affidarlo a terzi, nel rispetto di tutti i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla normativa vigente e dalle norme igienico-sanitarie.

Il concessionario si obbliga a tenere l'Amministrazione comunale sollevata da ogni responsabilità, anche nei confronti dei terzi, per tutti gli atti e fatti che ne dovessero derivare.

ART.14 PENALI E REVOCA

L'inosservanza degli obblighi contrattuali verrà contestata dalla Commissione comunale di cui al precedente articolo con apposito verbale indicante i rilievi accertati.

Il concessionario dovrà produrre le sue deduzioni entro cinque giorni dalla data di notifica, mentre, trascorso inutilmente tale termine, si intenderà riconosciuta l'inadempienza e saranno applicate le penalità previste dal presente articolo. In ogni caso, previo esame delle deduzioni del concessionario, si deciderà insindacabilmente sull'applicazione delle penalità e sul loro ammontare.

L'importo della penale sarà commisurato alla gravità della infrazione assumendo come base l'importo del canone mensile.

In caso di gravi e reiterati inadempimenti la Commissione comunale potrà proporre all'Amministrazione la revoca della convenzione.

Sono motivi di sanzione:

- reiterate ed accertate mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria e straordinaria;
- gravi violazioni alle disposizioni in tema di igiene, in particolare nei servizi igienici, spogliatoi;
- gravi inadempienze relativamente all'attuazione del programma di opere programmate di investimento;
- reiterato mancato pagamento dei canoni di locazione e/o delle utenze.

ART 15 RECESSO

Il concessionario ha facoltà di recedere dalla convenzione con obbligo di preavviso di mesi sei. In questo caso l'Amministrazione provvederà all'incameramento della cauzione e

all'acquisizione di tutte le opere realizzate, fermo restando il diritto a favore del Comune di Carignano all'eventuale risarcimento dei danni.

Pari facoltà di recesso, con il preavviso di cui sopra, è prevista a favore della Amministrazione comunale con il conseguente riscatto anticipato delle opere di miglioramento apportate all'impianto e risarcimento degli eventuali danni a favore del soggetto convenzionato.

ART.16

PRESA IN CONSEGNA E RESTITUZIONE DELL'IMPIANTO

All'atto della presa in consegna dell'impianto da parte del concessionario sarà redatto apposito verbale.

Analogo verbale verrà stilato al termine del rapporto contrattuale.

ART.17

SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti all'atto di concessione sono a carico del concessionario.