COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE GOLF

CAPITOLATO D'ONERI

Art. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La presente concessione ha per oggetto la gestione dell'impianto sportivo di proprietà comunale golf sito a Castel San Pietro Terme in viale Terme, risultante dalle planimetrie allegate al presente atto sotto le lettere A1-A2-A3.
L'area oggetto della concessione è pari a mq. 598.984, contraddistinta catastalmente come segue:

- foglio 94 mappali 242, 370, 372, 375, 377, 379;
- foglio 110 mappali 40, 85, 87, 89, 90, 91, 125, 141, 143, 145, 147, 151, 154, 175, 176, 177, 181, 184, 188, 189, 217, 218;
- foglio 124 mappali 6, 8, 10, 13, 18, 19, 20, 22, 30, 31, 33, 35, 137, 138, 139, 140, 143, 147, 171, 172, 176, 177, 179.

Gli edifici e gli impianti esistenti che formano oggetto della concessione sono i seguenti:

- campo da golf a 18 buche;
- campo pratica;
- fabbricato adibito a Club House nel quale risultano presenti un bar, un ristorante ed un negozio di articoli sportivi;
- ricovero attrezzi;
- piscina scoperta.

L'impianto sportivo viene concesso in gestione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (fatto salvo quanto precisato all'art. 7), per lo svolgimento delle attività relative alla pratica dello sport del golf e all'offerta di servizi strumentali e connessi, compatibili con quelle praticabili nell'impianto. La consegna della struttura sportiva sarà oggetto di apposito verbale da sottoscriversi a cura delle parti. Analogo verbale verrà redatto al termine della concessione.
Il Concessionario farà uso dell'impianto con ogni cura e senso di responsabilità, impegnandosi a conservarlo e riconsegnarlo in perfetto stato di efficienza e manutenzione. Non potrà usare l'impianto se non per gli scopi evidenziati dal presente capitolato d'oneri, con espresso divieto di modificarne la destinazione d'uso e non potrà cedere né sub-concedere in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto della presente concessione, pena la risoluzione della stessa, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 9.

Art. 2 – DURATA

La concessione avrà la durata di anni 15 (quindici), a decorrere dal 1° gennaio 2012, escluso ogni tacito rinnovo, salvo il verificarsi di una della condizioni di risoluzione o recesso di cui al successivo art. 17.
Allo scadere del termine di durata, la concessione si intenderà automaticamente cessata, senza che sia necessaria alcuna comunicazione in tal senso.
L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di prorogare il termine della concessione, alla scadenza, per un periodo massimo di sei mesi.

Art. 3 – CORRISPETTIVO

Il Concessionario dovrà corrispondere all'Amministrazione comunale, per la gestione dell'impianto, il canone annuo, oltre I.V.A., risultante dall'offerta migliorativa presentata in sede di gara, nel rispetto del canone minimo stabilito dall'Amministrazione comunale in € 25.000,00 oltre I.V.A. Detto canone dovrà essere corrisposto in due rate semestrali uguali e anticipate da versarsi entro il 31 gennaio e il 31 luglio di ogni anno.

Il canone è soggetto a revisione annuale a decorrere dal mese di gennaio 2013, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo della vita FOI, da calcolarsi con riferimento alla media dell'anno precedente e di cui la presente vale fin d'ora come richiesta. Il canone di cui sopra potrà essere rivisto, a favore del Concessionario o dell'Amministrazione comunale, in seguito a sopraggiunte modifiche dei presupposti e delle condizioni di base che hanno determinato l'equilibrio economico-finanziario previsto nel piano offerto.
Eventuali contestazioni inerenti l'interpretazione e/o l'esecuzione del presente capitolato d'oneri non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento del canone nei termini stabiliti.

Art. 4 - MODALITA' DI UTILIZZO DELL'IMPIANTO

L'Amministrazione comunale riconosce al Concessionario il diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente i servizi afferenti l'impianto sportivo, nel rispetto di quanto previsto nel presente capitolato d'oneri oltre che nel piano di valorizzazione funzionale e sociale della disciplina sportiva del golf e nel piano di gestione, presentati dallo stesso in sede di offerta.
Il Concessionario, in forza della presente concessione, deve assicurare l'utilizzazione pubblica dell'impianto nel rispetto delle norme della Federazione Italiana Golf e della normativa sulla sicurezza e la sua massima funzionalità e non potrà sospendere o abbandonare per alcuna causa, senza il preventivo benestare dell'Amministrazione comunale, la relativa gestione, salvo cause di forza maggiore da comunicarsi tempestivamente. In considerazione del fatto che la struttura è un'importante fonte di richiamo turistico e sportivo, il Concessionario dovrà gestire l'impianto in modo da favorire al massimo tale aspetto.
Il Concessionario dovrà assicurare, in ogni caso:

- l'accesso al campo pratica a tutti coloro che ne facciano richiesta, alle condizioni economiche e con le modalità dallo stesso definite;
- l'accesso al campo di gioco a tutti gli iscritti alla Federazione Italiana Golf o alle Federazioni Internazionali, alle condizioni economiche e con le modalità dallo stesso definite;
- il libero accesso e l'uso ai servizi in essere nei locali con diversa destinazione (bar, ristorante, negozio) annessi all'impianto sportivo a chiunque acceda.

Art. 5 – TARIFFE

Il Concessionario ha l'obbligo di applicare, a decorrere dal 1° gennaio 2012, la quota sociale e le tariffe indicate nel piano economico finanziario presentato in sede di gara e di comunicare preventivamente all'Amministrazione comunale le variazioni alle stesse, in ordine alle quali potranno essere formulate, dall'Amministrazione, osservazioni a cui il Concessionario dovrà uniformarsi.
Si precisa che per l'anno 2011, la quota sociale e le tariffe applicate dall'attuale gestore sono allegate al presente atto sotto la lettera B).
Le tariffe dovranno essere esposte in maniera ben visibile, a cura del Concessionario, all'interno dell'impianto sportivo, in luogo aperto al pubblico.
Tutte le entrate derivanti dalla gestione dell'impianto saranno a favore del Concessionario.
Per le prestazioni di servizi resi dovrà essere osservata la normativa vigente.

Art. 6 - PROGRAMMAZIONE ATTIVITA'

Il Concessionario dovrà presentare all'Amministrazione comunale, entro il mese di dicembre dell'anno precedente a quello di riferimento, il programma sull'attività che intende svolgere (corsi, tornei, manifestazioni, ecc.), indicando i periodi della loro realizzazione. Tale programmazione dovrà tenere conto delle eventuali osservazioni formulate dall'Amministrazione comunale.
Il Concessionario, nell'esercizio delle proprie attività e nella programmazione di utilizzo degli spazi dell'impianto, è tenuta al rispetto delle seguenti condizioni:
- l'Amministrazione comunale si riserva di far accedere gratuitamente all'impianto gli istituti scolastici di ogni ordine e grado del territorio comunale, nel periodo e negli orari scolastici, nonché gli altri soggetti appartenenti al settore no-profit;
- l'Amministrazione comunale si riserva l'utilizzo gratuito dell'impianto o di parte di esso - a suo insindacabile giudizio - per iniziative di pubblico interesse, organizzate dalla stessa o da soggetti terzi autorizzati, previ accordi con il Concessionario e nel rispetto delle iniziative da questi già programmate, per un massimo di 15 giorni all'anno;
- proseguire nell'organizzazione degli eventi, golfistici e non, già programmati dall'Associazione sportiva uscente e di garantire la continuità della gestione complessiva dell'impianto.

Art. 7 - BENI MOBILI

L'impianto sportivo viene concesso in gestione libero da ogni bene mobile (arredi, attrezzature, macchinari ecc.).
Il Concessionario si doterà pertanto, a suo esclusivo onere e carico, di tutti i beni mobili che risultino necessari all'ottimale conduzione della gestione e che rimarranno di proprietà dello stesso, senza nulla pretendere a titolo di rimborso delle spese sostenute. A tal fine, nella determinazione del canone posto a base di gara, l'Amministrazione comunale ha tenuto conto di un investimento iniziale, stimato in € 420.000,00**,** I.V.A. compresa, per l'acquisto degli stessi.
Tutti gli spazi dovranno essere arredati e attrezzati, nel rispetto della dotazione risultante dall'inventario allegato al presente atto sotto la lettera C) e della destinazione d'uso dei locali ivi riportata. A tal fine il Concessionario dovrà presentare all'Amministrazione comunale, prima dell'allestimento dell'impianto, il relativo progetto, in ordine al quale l'Amministrazione potrà formulare osservazioni a cui il Concessionario dovrà uniformarsi.
Nella dotazione dei beni mobili il Concessionario dovrà in ogni caso tener conto del loro inserimento in un contenitore di pregio e dell'uso pubblico, pertanto gli stessi dovranno conformarsi alle più elevate caratteristiche qualitative, di funzionalità, estetiche e di sicurezza.
L'Associazione sportiva uscente ha espresso la propria disponibilità alla cessione, a favore del Concessionario, dei beni mobili di sua proprietà presenti presso l'impianto e risultanti dal sopra citato inventario, per un importo di € 450.000,00, oltre I.V.A. se ed in quanto dovuta ai sensi di legge.
Al termine della concessione, i beni mobili dovranno essere rimossi a cura e spese del Concessionario restando, in caso contrario, a suo carico le spese di trasporto e di deposito altrove; l'Amministrazione comunale si riserva tuttavia la facoltà di acquisirli in proprietà pagando al Concessionario l'eventuale valore residuo non ammortizzato.

Art. 8 - GARANZIE ASSICURATIVE

Il Concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, si obbliga a stipulare con primario Assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della medesima, un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:
A) **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)**: per danni arrecati a terzi (tra i quali l'Amministrazione comunale) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività oggetto

della presente concessione, comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.
Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 4.000.000,00 per sinistro, Euro 2.000.000,00 per persona, Euro 1.000.000,00 per cosa e prevedere tra le altre condizioni anche la specifica estensione a:
preparazione, somministrazione, smercio di cibi e bevande;
conduzione dei locali, compresa l'attività in essi svolta, delle strutture e utilizzo dei beni;
committenza di lavori e servizi;
danni a cose di terzi da incendio sino alla concorrenza di un importo non inferiore ad € 300.000,00 per sinistro/anno;
danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il Concessionario, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo (volontari, titolari di contratti di collaborazione, ecc.);
danni cagionati a terzi da persone non in rapporto di dipendenza con il Concessionario, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo (volontari, titolari di contratti di collaborazione, ecc.), inclusa la loro responsabilità personale;
interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza, sino alla concorrenza di un importo non inferiore ad € 500.000,00 per sinistro/anno;
B) **Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO)**: per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta, ed oggetto della concessione (inclusi soci o prestatori di lavoro, subordinati e parasubordinati, di cui il Concessionario si avvalga) comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.
Tale copertura dovrà avere un massimale di garanzia non inferiore Euro 4.000.000,00 per sinistro e Euro 2.000.000,00 per persona.
L'Amministrazione comunale, mediante la propria polizza assicurativa a tutela della responsabilità civile verso terzi, è assicurata per quanto la stessa sia civilmente tenuta a rispondere ai sensi di Legge per danni involontariamente cagionati a terzi, in relazione alla proprietà dei soli immobili e degli impianti, a meno che il Concessionario non produca variazioni e modifiche senza apposita autorizzazione o ne faccia un uso non corretto.
L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività di polizze RCT non esonerano il Concessionario - che invierà copia delle polizze all'Amministrazione comunale – dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative.
Qualora le coperture sopra descritte prevedano scoperti e/o franchigie per sinistro, resta inteso che gli importi delle stesse restano ad esclusivo carico del Concessionario; pertanto gli importi degli indennizzi eventualmente dovuti ai danneggiati verranno risarciti integralmente.
Premesso che i locali, strutture e altri beni affidati in concessione dall'Ente sono assicurati a cura dell'Ente medesimo contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori, e che l'Ente si impegna a mantenere efficace per tutta la durata della concessione la predetta copertura assicurativa, ove è specificatamente riportata espressa clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti del Concessionario per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa, si fa presente che non sono oggetto di copertura assicurativa i beni mobili di proprietà del Concessionario, così come non sono oggetto di copertura assicurativa i beni mobili dati in uso e/o comodato al Concessionario da soggetti terzi.

Art. 9 - BAR, RISTORO E PUBBLICITA'

Nell'ambito dell'impianto sportivo al Concessionario è consentito esercitare:
A) la gestione della pubblicità commerciale;

B) la gestione del bar e del ristorante presenti nell'edificio Club House;
C) l'attività commerciale esclusivamente diretta alla rivendita di articoli sportivi strettamente correlati con le attività sportive praticate nell'impianto.
E' data facoltà al Concessionario di sub-concedere tali attività, affidandone la conduzione a soggetto in possesso dei requisiti professionali e morali previsti dalle normative vigenti in materia e comunicando le relative generalità all'Amministrazione comunale. Se entro trenta giorni l'Amministrazione Comunale non avrà manifestato una volontà contraria si riterrà espresso il gradimento per il sub-concessionario, fermo restando l'obbligo del Concessionario di provvedere a sua cura e spese relativamente alle autorizzazioni o licenze necessarie.
E' fatto obbligo al Concessionario di assicurare l'erogazione dei servizi in essere nei locali bar e ristorante annessi all'impianto per tutta la durata della concessione. Al Concessionario o al sub-concessionario verrà rilasciata apposita autorizzazione di pubblico esercizio, ai sensi della L.R. 26 luglio 2003 n. 14, valevole per la durata della concessione e vincolata all'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel bar e nel ristorante che non potrà in alcun modo essere ceduta a terzi, trasferita in altra sede o rinnovata, salvo motivata proroga.
La sub-concessione è comunque operante limitatamente al periodo di concessione dell'impianto. Il sub-concessionario e il Concessionario rispondono in solido del puntuale adempimento di tutti gli obblighi ed oneri connessi al suddetto esercizio e comunque sollevano il Comune da qualsiasi tipo di responsabilità.
Il Concessionario dovrà trasmettere all'Amministrazione comunale, qualora stipuli accordi per le attività di cui sopra, copia dei relativi contratti.
Ogni onere ed ogni provento derivante dalla gestione delle suddette attività economiche sono a carico ed a favore del Concessionario.
Il Concessionario potrà effettuare all'interno dell'impianto la pubblicità commerciale, nelle forme e secondo le modalità amministrative e gli adempimenti tributari o fiscali previsti dalla legge e dai regolamenti comunali. Il Comune si riserva la più ampia facoltà di vietare l'esposizione di messaggi pubblicitari in contrasto con norme imperative, di ordine pubblico, contrarie al buon costume, lesivi dei diritti costituzionali e della dignità delle persone e/o in contrasto con gli interessi dell'Amministrazione comunale. La stessa è sollevata da qualsiasi responsabilità di ogni ordine e grado per gli inconvenienti e danni che, a causa dell'installazione dei mezzi pubblicitari, potranno essere arrecati ai medesimi o a persone e cose.

Art. 10 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

La gestione dell'impianto comporta per il Concessionario l'assunzione a proprio carico dei seguenti obblighi:

a) manutenzione ordinaria, periodica e straordinaria di carattere conservativo, migliorativo e innovativo dell'impianto sportivo, dei campi da gioco e da pratica, degli edifici e degli impianti esistenti che formano oggetto della concessione, secondo quanto previsto all'art. 12;
b) apertura dell'impianto per almeno dieci mesi all'anno e comunque nel rispetto del periodo offerto in sede di gara;
c) apertura, chiusura e conduzione (tecnica e funzionale) dell'impianto, anche durante gli orari in cui lo stesso verrà utilizzato, ai sensi del precedente art. 6, direttamente e gratuitamente dal Comune o da soggetti terzi autorizzati;
d) fornitura dell'assistenza tecnica e funzionale durante le manifestazioni con presenza di pubblico;
e) controllo e vigilanza sugli accessi, sul diligente utilizzo da parte degli utenti e sulla corretta affluenza del pubblico, impedendo l'accesso a coloro che non partecipano alle attività sportive e ai non autorizzati; tale controllo dovrà continuare fino al completo abbandono dell'impianto da parte di tutti i soggetti presenti;

f) operare nel rispetto di canoni di correttezza, cortesia, gentilezza nei confronti di chiunque frequenti, a qualsiasi titolo, l'impianto;
g) custodia del complesso sportivo, degli impianti, attrezzature, materiali ecc., nonché il ripristino o sostituzione di tutti gli arredi ed attrezzature dell'impianto che risulteranno deteriorati o danneggiati;
h) assolvimento, con specifico personale, di tutte le operazioni di pulizia giornaliera e programmata e ogni qualvolta se ne presenti la necessità, dell'intero impianto sportivo;
i) scrupolosa osservanza delle norme vigenti, o che in prosieguo dovessero essere emanate, in materia igienico-sanitaria, di sicurezza (sia in relazione all'attività svolta che alle attrezzature utilizzate) e di prevenzione degli infortuni e degli incendi;
j) richiesta da parte del Concessionario ed ottenimento, a propria cura e spese, di tutte le autorizzazioni prescritte dalle norme vigenti per lo svolgimento delle attività e per il regolare funzionamento dell'impianto ed altre che si rendessero necessarie;
k) riscossione delle tariffe e pagamento di tutte le spese inerenti la gestione dell'impianto (volturazione a proprio nome e spese inerenti ai consumi delle varie utenze, oneri, tasse ecc.);
l) redazione, in applicazione della normativa vigente, del Documento di Valutazione dei Rischi, del Piano di Emergenza e conseguente nomina, anche laddove il Concessionario si avvalga di volontari in luogo di dipendenti, di:
   - un responsabile del servizio prevenzione e protezione;
   - l'addetto/i antincendio;
   - l'addetto/i al pronto soccorso;

   con la precisazione che, in conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, non configurandosi rischi d'interferenze nell'esecuzione del servizio con il personale dell'Amministrazione comunale, non sono stati stimati oneri per la sicurezza e non si è proceduto alla redazione del Documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (D.U.V.R.I.);
m) ogni altro onere di gestione, anche imprevisto o sopravvenuto durante il periodo di concessione.

Art. 11 - PERSONALE

Il Concessionario dovrà garantire, a proprio carico, la presenza di tutto il personale con le capacità e qualifiche professionali necessarie per un'ottimale conduzione dell'impianto sportivo e comunque nel rispetto di quanto dichiarato in sede di offerta.
Dovrà essere garantita la qualificazione professionale degli istruttori, degli allenatori e di ogni altra tipologia di personale, anche in forma di collaborazione o di volontariato, tenuto conto del trattamento giuridico, economico, previdenziale e assicurativo previsti dalla normativa e dai contratti collettivi di lavoro vigenti in materia.
Il Concessionario, laddove dichiarato in sede di offerta, dovrà inoltre assumere, entro i tre mesi successivi all'inizio della gestione, il personale dipendente dell'Associazione sportiva uscente di cui al prospetto allegato al presente atto sotto la lettera D), con contratto di lavoro analogo a quello in essere, senza periodo di prova.
I rapporti di qualsiasi natura del personale addetto alle attività gestite dal Concessionario faranno capo esclusivamente allo stesso, pertanto nessun rapporto di lavoro autonomo o subordinato, né a tempo determinato né indeterminato, viene instaurato tra l'Amministrazione comunale e il personale del Concessionario. L'Amministrazione comunale è sollevata da ogni responsabilità per rapporti di lavoro o prestazioni di opera che siano poste in essere per qualsiasi motivo tra il Concessionario ed i terzi. Il Concessionario si impegna a comunicare il nominativo del responsabile autorizzato a tenere i contatti con il Comune nonché ogni sua eventuale variazione.
Qualora il Concessionario risulti inadempiente con il versamento dei contributi previdenziali ed assistenziali e/o con il pagamento delle retribuzioni correnti dovute in favore del personale addetto

al servizio affidato in concessione, compresi i soci-lavoratori qualora trattasi di cooperativa, e delle disposizioni degli Istituti previdenziali per contributi e premi obbligatori, l'Amministrazione, previa contestazione al Concessionario delle inadempienze predette, si riserva il diritto di escutere la cauzione definitiva, senza che il Concessionario possa opporre eccezioni né aver titolo a risarcimento di danni, e di risolvere il contratto.

Art. 12 - MANUTENZIONE

Sono a totale carico del Concessionario:

- la manutenzione ordinaria e periodica dell'impianto, atta a far sì che lo stesso venga riconsegnato all'Amministrazione comunale, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, tenuto conto del naturale deperimento dovuto al tempo ed all'uso;
- la manutenzione straordinaria di carattere conservativo, migliorativo e innovativo dell'impianto.

La manutenzione, ordinaria e periodica, a carico del Concessionario riguarda, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

a) riparazione e rifacimento di parti di intonaci esterni ed interni, tinteggiature esterne ed interne, riparazione di rivestimenti e pavimenti interni;

b) riparazione e sostituzione di parti accessorie, comprese le specchiature opache e vetrate, di infissi e serramenti interni;

c) riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie, autoclavi irrigatori e relative centraline, con apparecchi omologhi di qualità equivalente o superiore;

d) riparazione e sostituzione di porzioni di tubazioni di adduzione e di irrigazione esterna, riparazioni o sostituzioni di porzioni di tubazioni interne per acqua fredda, calda e di riscaldamento, compreso le relative opere murarie;

e) manutenzione di quadri elettrici in genere con verifica delle connessioni, prova delle protezioni, manutenzione delle distribuzioni a valle del quadro principale e relative apparecchiature di comando e distribuzione con eventuale sostituzione delle parti di apparecchiature inefficienti quali spie e fusibili, lampade, apparecchi illuminanti, comprese le emergenze autoalimentate o parti di esse, con materiali omologhi di qualità equivalente o superiore ai preesistenti;

f) verifica periodica degli idranti e degli estintori;

g) verniciatura periodica dei pali metallici, siano essi per recinzione aerea o pali di illuminazione, dei cancelli, della recinzione, di tutte le opere metalliche presenti; riparazione e sostituzione della rete di recinzione e reti interne all'impianto, comprese le recinzioni aeree;

h) riparazione e mantenimento delle pavimentazioni delle aree di attività sportiva e manutenzione delle aree esterne, siano esse pavimentate che a verde, così come risulta dalle piante e/o planimetrie dell'impianto;

i) aree verdi, ivi compresa la potatura degli alberi di alto fusto, limitatamente alle piante il cui apparato radicale ricade all'interno della struttura in oggetto, per la quale dovranno sempre essere richieste le prescritte autorizzazioni all'Amministrazione comunale;

l) riparazione e sostituzione di tutte le parti mobili ed immobili delle aree di attività sportiva;

m) vuotatura delle fosse biologiche e pulizia periodica dei pozzetti, compresi i necessari provvedimenti per la lotta alla zanzara tigre;

n) verifica periodica degli impianti elettrici, così come richiesta dalle norme vigenti o da prescrizioni di Enti o Commissioni che abbiano rilasciato autorizzazioni previste per legge;

o) verifica biennale di impianti di messa a terra a cura della A.S.L., con pagamento dei relativi oneri.

In ogni caso il Concessionario sarà tenuto, nei termini previsti dal successivo art. 15, a presentare nel rispetto del piano prodotto in sede di gara, il programma delle attività di manutenzione da effettuarsi sull'impianto durante l'anno successivo, che potrà anche essere modificato, se necessario, dall'Amministrazione comunale; contestualmente dovrà essere presentata la relazione sulla situazione dell'impianto, comprendente gli interventi di manutenzione effettuati nell'anno concluso. A quest'ultima dovranno essere allegati, in copia, i documenti fiscali relativi agli acquisti dei materiali ed ai lavori commissionati a ditte esterne. Qualora l'Amministrazione comunale ravvisasse la palese contraddizione tra quanto riportato nella relazione e quanto rilevato in fase di controllo, il Concessionario incorrerà nelle penali di cui al successivo art. 16, fatta salva la facoltà per l'Amministrazione comunale di procedere alla risoluzione del contratto. Gli interventi dovranno essere attuati con tempistiche e modalità tali da arrecare il minor disagio possibile all'utenza.
L'Amministrazione comunale può prescrivere l'attuazione di lavori manutentivi di spettanza del Concessionario ritenuti necessari ad un corretto utilizzo dell'impianto. A tal fine la stessa diffida il Concessionario ad eseguire i lavori entro un congruo termine.
Nel caso di inadempienza gli interventi potranno essere effettuati direttamente dall'Amministrazione comunale con addebito delle relative spese al Concessionario, fatto sempre salvo il diritto al risarcimento del danno subito. In caso di inadempienza reiterata l'Amministrazione comunale disporrà la risoluzione dal contratto.

Art. 13 - LAVORI E MODIFICHE ALL'IMPIANTO

Non potranno essere eseguiti interventi di manutenzione straordinaria né apportate innovazioni e modificazioni nello stato del terreno, degli edifici e degli impianti esistenti che formano oggetto della concessione, senza specifica autorizzazione formale dell'Amministrazione comunale.
In caso di esecuzione di lavori non autorizzati è fatto obbligo al Concessionario del ripristino immediato dei manufatti e dei luoghi alla situazione originaria. L'Amministrazione comunale si riserva tuttavia la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, in ragione della gravità del fatto o del ripetersi di realizzazioni abusive, di adottare provvedimenti che potranno portare fino alla risoluzione della concessione.
Tutti gli interventi realizzati nell'intero impianto oggetto di concessione (ristrutturazione, ampliamento, innovazione, manutenzione straordinaria ecc.) rimarranno acquisiti in proprietà all'Amministrazione comunale, senza che il Concessionario possa nulla pretendere a titolo di rimborso delle spese sostenute.

Art. 14 - CONTROLLI

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di effettuare in qualsiasi momento, attraverso i propri uffici o i propri rappresentanti, sopralluoghi presso la struttura al fine di verificare lo stato dell'impianto, la regolarità ed il buon andamento della gestione, l'osservanza delle prescrizioni legislative, delle norme regolamentari e delle disposizioni contenute nel presente capitolato d'oneri, con la facoltà di impartire disposizioni alle quali il Concessionario dovrà uniformarsi. Il Concessionario ha l'obbligo di fornire agli incaricati alla vigilanza e al controllo la documentazione eventualmente richiesta. L'impianto è sottoposto periodicamente a verifica dello stato di conservazione e di manutenzione.
Nel caso in cui l'Amministrazione comunale riscontri eventuali irregolarità e/o inadempienze, ne fa formale contestazione al Concessionario mediante fax o raccomandata A.R., intimando l'eliminazione e il ripristino di dette inadempienze in relazione alla gravità dell'inadempimento stesso.

ART. 15 - RENDICONTO DELLA GESTIONE

Annualmente il Concessionario dovrà presentare all'Amministrazione comunale:
- gli eventuali aggiornamenti al piano economico-finanziario della gestione;
- copia del bilancio e/o rendiconto di esercizio nonché relazione illustrativa sull'attività svolta completa di dati riferiti alla gestione dell'impianto;
- la relazione della situazione dell'impianto, comprendente gli interventi di manutenzione effettuati nell'anno concluso ed il programma delle attività di manutenzione da effettuarsi sull'impianto durante l'anno successivo secondo quanto previsto al precedente art. 12.

ART.16 – PENALI

Qualora l'Amministrazione comunale riscontrasse inadempienze agli obblighi assunti ovvero violazioni di disposizioni contenute nel presente capitolato, provvederà alla formale contestazione, al Concessionario. Questo potrà far pervenire le proprie controdeduzioni entro quindici giorni dal ricevimento della contestazione ed in casi d'urgenza entro 48 ore. Ove le controdeduzioni non venissero prodotte nel termine assegnato oppure, a giudizio dell'Amministrazione, risultassero insoddisfacenti, saranno applicate le seguenti penalità:

1. mancata esecuzione o sospensione, da parte del Concessionario, delle attività per la gestione dell'impianto sportivo € 1.000,00 giornaliere;
2. variazione dell'uso dell'impianto o di sue parti rispetto alla originaria destinazione d'uso € 500,00;
3. mancata effettuazione della manutenzione ordinaria, per ogni mancato intervento: area sportiva (luogo attività disciplina sportiva) € 450,00, area di supporto (servizi igienici, spogliatoi, docce, infermeria, spazi destinati al pubblico) € 300,00, altre aree e locali (locale adibito alla somministrazione di alimenti e bevande, locale adibito alla rivendita di articoli sportivi, altri locali in generale, piazzali ecc.) € 150,00;
4. mancata effettuazione servizio di pulizia: area sportiva € 450,00, area di supporto € 300,00, altre aree e locali € 150,00;
5. mancato rispetto applicazione tariffe € 500,00;
6. mancata esposizione tariffe € 300,00;
7. mancato rispetto delle norme igieniche e regolamentari previste dalle normative vigenti, per ciascuna irregolarità rilevata, € 500,00;
8. mancato rispetto di quanto previsto all'art. 9 del presente capitolato, in merito alla sub-concessione delle attività ivi previste, € 500,00;
9. mancato rispetto dei termini di corresponsione del canone all'Amministrazione comunale € 150,00 da applicarsi a partire dal 1° giorno di ritardo fino al 10° e così via per ogni dieci giorni di ritardo successivi (esempio: ritardo di 20 gg. € 300,00; ritardo di 30 gg. € 450,00);
10. per ogni altra inadempienza, non prevista nei punti precedenti, da un minimo di € 150,00 ad un massimo di € 1.000,00, a seconda della gravità dell'inadempienza accertata.

Il pagamento delle suddette penali dovrà avvenire entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della formale comunicazione, decorso il quale l'Amministrazione comunale si rivarrà sulla cauzione, salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno subito.

ART. 17 – RISOLUZIONE E RECESSO

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di risolvere immediatamente la concessione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., con conseguente perdita del deposito cauzionale costituito e fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggiore danno subito, nei seguenti casi:

a) l'uso improprio dell'impianto oggetto di convenzione;
b) la mancata esecuzione o la sospensione, grave e/o reiterata, delle attività per la gestione dell'impianto sportivo;
c) la grave inosservanza delle norme igienico-sanitarie e di quelle in materia di sicurezza;
d) le reiterate ed accertate mancanze e/o negligenze nella manutenzione;
e) l'eventuale realizzazione di interventi di cui al precedente art. 13, non previamente autorizzati, in ragione della gravità del fatto o del ripetersi di realizzazioni abusive;
f) la mancata realizzazione di eventuali investimenti sull'impianto da parte del Concessionario, laddove previsti e regolarmente autorizzati;
g) sub-concessione della gestione dell'impianto e/o cessione, anche parziale, della concessione stessa;
h) gravi o reiterate violazioni alle disposizioni contenute nell'art. 9 del presente capitolato;
i) avere arrecato gravi danni alla struttura dell'impianto sportivo e non avere tempestivamente proceduto al ripristino o al risarcimento;
j) il mancato pagamento del canone di concessione trascorsi tre mesi dalla scadenza.

Fatto salvo quanto sopra esposto e quanto previsto dalla normativa vigente in tema di risoluzione contrattuale, è facoltà dell'Amministrazione comunale risolvere la concessione, con conseguente perdita del deposito cauzionale costituito e fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggiore danno subito, in ogni altro caso in cui si verifichino inadempienze gravi e/o reiterate, dirette o indirette, alle disposizioni di legge, ai regolamenti ed agli obblighi previsti dalla presente concessione, con particolare riferimento al trattamento del personale addetto al servizio.
L'Amministrazione comunale può inoltre recedere dalla concessione, con preavviso al Concessionario di mesi sei, per sopravvenuti rilevanti motivi di pubblico interesse, in qualsiasi momento dell'esecuzione, avvalendosi delle facoltà concesse dal codice civile. In tal caso l'Amministrazione comunale regolerà con il Concessionario i profili economico-finanziari relativi al periodo intercorrente tra la data del recesso e quella della naturale scadenza della concessione.

Art. 18 - CAUZIONE

A garanzia del regolare adempimento delle obbligazioni di cui al presente capitolato d'oneri, il Concessionario dovrà prestare idonea garanzia fideiussoria, pari al 10% (dieci per cento) dell'importo complessivo del canone offerto per l'intera durata della concessione, che sarà svincolata dopo la scadenza della concessione, previo accertamento della correttezza della gestione, anche in ordine allo stato di manutenzione dell'impianto sportivo e di avvenuto adempimento di tutti gli obblighi ivi previsti.
Il Concessionario sarà tenuto inoltre a prestare idonea garanzia fideiussoria, pari al 10% (dieci per cento) dell'importo degli investimenti sulla struttura offerti in sede di gara, che sarà svincolata a comprovato collaudo dei lavori o comunque a comprovata esecuzione degli investimenti.
Detta garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c. 2, del codice civile e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale. In caso di escussione, anche parziale, le cauzioni dovranno essere tempestivamente ricostituite.

Art. 19 – NOMINE

Il Concessionario, compatibilmente con la propria forma organizzativa, avrà l'obbligo, entro sei mesi dalla data di stipula della concessione, di nominare il Sindaco pro tempore del Comune di Castel San Pietro Terme quale presidente onorario, con possibilità di partecipare, senza diritto di voto, alle sedute del Consiglio Direttivo.

Art. 20 – TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

Ai sensi dell'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136 e s.m.i., il Concessionario si assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla medesima Legge. A tal fine il codice CIG da riportare su tutti gli strumenti di pagamento è il seguente: 3138844003.
Il Concessionario è tenuto a dare immediata comunicazione, all'Amministrazione comunale ed alla Prefettura-Ufficio territoriale del Governo della provincia di Bologna, della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subcontraenti/sub concessionari ecc. a qualsiasi titolo interessati alla concessione di cui trattasi) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.
Per consentire all'Amministrazione comunale di verificare, come previsto dal richiamato art. 3, che nei contratti sottoscritti dal Concessionario con i soggetti di cui sopra sia inserita, a pena di nullità assoluta, la clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge 136/2010, il Concessionario è tenuto ad inviare al Comune copia dei medesimi contratti.
Relativamente agli interventi per i quali il Concessionario agisce in qualità di soggetto aggiudicatore ex art. 32, c. 1, lett. f) del D.Lgs. 163/2006, esso è a sua volta tenuto all'osservanza degli obblighi di tracciabilità di cui alla richiamata L. 136/2010.

Art. 21 – DISPOSIZIONI FINALI

Tutte le spese, imposte, tasse, diritti relativi alla stipula della concessione o derivanti da essa sono a carico del Concessionario.
Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato d'oneri si rinvia alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia, in quanto applicabili e compatibili. Ogni controversia in merito all'interpretazione ed all'esecuzione del presente capitolato d'oneri, che non si sia potuta definire in via amministrativa, sarà devoluta alla competente autorità giudiziaria, Foro di Bologna. E' esclusa la competenza arbitrale.

Art. 22 – ALLEGATI

I seguenti documenti vengono allegati al presente capitolato:
A1)-A2)-A3) planimetrie dell'impianto sportivo;
B) quota sociale e tariffe in vigore per l'anno 2011;
C) inventario dei beni mobili;
D) prospetto personale.