



Città di Corleone

Città Metropolitana di Palermo

SCHEMA DI CAPITOLATO/CONTRATTO PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETA’ COMUNALE SITI NEL VIALE DEGLI ATLETI (C.DA S.LUCIA)

CIG: Z011FAA0AD

Premesso che:

- la Commissione Straordinaria con proprio atto deliberativo n. 128 del 29 giugno 2017, adottato con i poteri della Giunta Comunale, ha fornito gli indirizzi per l’affidamento a terzi mediante procedura aperta con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa sulla base di proposte progettuali e sulla base delle indicazioni contenute nel vigente Regolamento comunale della gestione degli anzidetti impianti sportivi dando mandato, in particolare:
 1. al Responsabile del I Settore – Settore – “Affari Generali e Servizi alla Comunità ed alla Persona” di attivare le procedure di selezione per affidare, ai sensi dell’art. 36, comma 2, del D. Lgs. n. 50/2016 l’affidamento del servizio di gestione degli impianti sportivi di proprietà comunale siti in Viale degli Atleti (c.da S.Lucia), con esclusione dei servizi accessori di natura commerciale, fatta eccezione del campo di calcio a 5 in atto non fruibile poiché necessitante di un adeguamento, per un periodo di anni quattro, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, attenendosi ai seguenti indirizzi:
 2. al Responsabile del III Settore – “Lavori Pubblici e Cura della Città” di redigere una relazione tecnica descrittiva dei lavori da realizzarsi e la quantificazione del relativo importo per garantire la fruibilità degli impianti di che trattasi, fatta eccezione dell’impianto di calcio a 5 destinatario di specifico intervento;
- con determinazione n. 647 del 21.08.2017 è stata indetta una procedura aperta per l’affidamento della gestione degli impianti sportivi di proprietà comunale siti in Viale degli Atleti (C.da S.Lucia) stabilendo quale criterio di aggiudicazione il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa e contestualmente è stato approvato l’avviso pubblico, gli allegati e il relativo schema di capitolato/contratto;
- con successiva determinazione n. ____ del _____, a seguito di ulteriori indirizzi forniti dalla Commissione Straordinaria, sono state apportate delle integrazioni all’avviso ed ai relativi allegati;
- con atto n. ____ del _____, sono stati approvati gli esiti della selezione pubblica ed in conformità delle valutazioni della commissione giudicatrice è stato disposto il conferimento del bene all’associazione _____;

Tutto ciò premesso:

l'anno _____ addì _____ del mese di _____ con la presente scrittura privata:

il **Comune di Corleone**, cod. fiscale n. 84000030829 rappresentato dal responsabile del I settore Affari generali e servizi alla comunità e alla persona dott. _____ nato a _____ (____) il ___/___/_____ domiciliato per la sua funzione presso la sede dell'ente in Corleone, p.zza Garibaldi, 1 e in forza del decreto commissariale n. _____ del _____

E

La società/Associazione sportiva _____, cod fiscale n. _____, con sede in _____, via _____ n. _____, rappresentata dal suo legale rappresentante Sig. _____, nato a _____ il _____ cod. fiscale n. _____ iscrizione al Registro _____,

stipulano e convengono quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO

Il Comune di Corleone che in seguito verrà denominato "concedente" concede a titolo oneroso a _____ che in seguito verrà denominato "affidatario" che accetta, gli impianti sportivi proprietà Comunali siti in Viale degli Atleti (C.da S. Lucia) e precisamente:

Denominazione	Descrizione	Destinazioni attuali
Campo di Calcio a 11	Impianto identificato in: area antistante l'ingresso atleti principale, campo da gioco terra battuta con impianto di illuminazione, delimitato da recinzione metallica, tribuna fruibile da un massimo di 100 spettatori e aree di pertinenza adiacenti l'impianto.	Gioco del calcio/ Atletica non competitiva
Campo da tennis	Impianto identificato in: area di pertinenza per accesso all'impianto, campo all'aperto per la pratica del tennis in erba sintetica con annessa rete, dotato di impianto di illuminazione e delimitato da recinzione metallica, con accesso secondario da traversa di via Pirrello.	Tennis
Struttura coperta polivalente G. Letizia	Impianto identificato in: area di pertinenza per accesso all'impianto di dimensioni 36,40 x 21,04 x 9,72 m. costituito da tensostruttura, locali adibiti a spogliatoi e a servizio all'impianto.	Calcio a cinque Pallamano Pallavolo Tennis Ginnastica
Campo di calcio a 5	Impianto identificato in: Campo di calcio a 5 (qualora vengano eseguiti i lavori di riqualificazione e messa in sicurezza di cui necessita)	Calcio a 5

nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, identificati catastalmente come segue: campo di calcio a 11 individuato nel N.C.T. del Comune di Corleone al foglio 35, particelle 235 - 252 – 413 come da planimetria allegata; campo da tennis e struttura coperta polivalente "G. Letizia" individuati nel N.C.T. del Comune di Corleone al foglio 35, particelle 1070 - 1538 come da planimetria allegata.

ART. 2 - ATTIVITA'

L'affidatario accetta la gestione degli impianti di cui all'art.1 nello stato di fatto in cui si trovano e si impegna a utilizzare il bene per l'espletamento di discipline sportive, nonché per attività collaterali (sportive, agonistiche, amatoriali, ricreative che verranno svolte all'interno dell'impianto, aventi la finalità di identificare l'impianto stesso come luogo di aggregazione ed integrazione per la cittadinanza) e per l'organizzazione di attività a favore di giovani, di diversamente abili, di anziani e di soggetti svantaggiati secondo la proposta progettuale presentata in sede di offerta ed allegata alla presente per farne parte integrante. Tali attività verranno svolte dall'affidatario attraverso la propria struttura organizzativa e comunque sempre sotto la propria diretta responsabilità, ed in diretto e costante rapporto con il Concedente, il quale dovrà essere costantemente informato dell'attività svolta.

ART. 3 - OBBLIGHI DELL'AFFIDATARIO

L'affidatario è tenuto:

- ad utilizzare il bene con ogni cura e da buon padre di famiglia, nel rispetto degli indirizzi e dei vincoli di destinazione d'uso stabiliti, in modo da assicurare l'integrità dello stesso e degli impianti esistenti;
- ad utilizzare l'impianto per le discipline sportive indicate con il progetto di gestione e compatibili con le strutture realizzate; l'Affidatario potrà, a suo giudizio, collocare e/o integrare gli arredi ed attrezzature in funzione delle attività svolte, che a fine rapporto potrà anche donare al Comune di Corleone; l'affidatario deve utilizzare il bene entro i limiti compatibili con l'ambiente circostante, avendo riguardo all'affluenza massima secondo quanto prescritto dalle disposizioni vigenti alla collocazione oraria, all'impatto acustico, curando in particolare di non arrecare molestia, danno o disturbo di alcun genere a persone e cose, nel rispetto delle normative e regolamenti vigenti.

L'affidatario si impegna a vigilare affinché non siano arrecati danni alla struttura e ad informare l'Amministrazione di qualunque atto o fatto che turbi lo stato del possesso.

L'affidatario è tenuto:

- a. al pagamento del canone sociale determinato in €. _____ annuali in rate semestrali anticipate, senza necessità di richiesta da parte del Comune con decorrenza dalla data di stipula della presente convenzione, mediante versamento sul C/C bancario cod. IBAN _____ intestato al Comune di Corleone-servizio di Tesoreria.
- b. al pagamento delle spese per personale addetto, materiali di consumo, utenze e ogni spesa necessaria al mantenimento in funzione dell'impianto;
- c. alla voltura, entro 30 giorni dalla consegna dell'impianto, delle utenze relative all'impianto;
- d. alla gestione degli immobili, custodia e sorveglianza degli stessi, garantendo la perfetta funzionalità, sicurezza degli impianti e dei servizi relativi, nel rispetto di tutte le normative vigenti e in particolare in materia di sicurezza degli impianti sportivi;
- e. alla pulizia giornaliera degli impianti sportivi, con l'impiego di ogni mezzo utile a garantire l'efficacia dell'intervento con particolare attenzione alla pulizia delle docce e dei servizi igienici che dovranno essere effettuate più volte al giorno, in relazione e in proporzione diretta alla frequenza di utilizzo ed utilizzando idoneo materiale detergente e sanificante.
- f. all'affissione delle schede di sicurezza uniformate dei materiali utilizzati per le pulizie;
- g. all'ininterrotta vigilanza sulle attività e gli utenti durante il periodo di permanenza all'interno degli impianti;
- h. all'assolvimento degli obblighi in materia di canone sugli impianti pubblicitari;
- i. agli ulteriori adempimenti di cui al vigente *"Regolamento comunale per la gestione e l'utilizzo degli impianti e spazi sportivi comunali"*.

L'Affidatario è tenuto a custodire e a conservare il bene oggetto dell'affidamento con la diligenza del buon padre di famiglia ed è direttamente responsabile verso l'Ente proprietario dei danni causati allo stesso e di quelli causati alle persone, sia terzi che soci.

L'Affidatario risponde, nei confronti del Comune di Corleone, per qualsiasi danno dovesse verificarsi ai beni di proprietà, anche se causato da parte del pubblico che intervenga a qualsiasi attività, manifestazione o esibizione organizzata dall'affidatario e/o da terzi. A tal fine produce prima della sottoscrizione del contratto, con effetto dalla data di decorrenza dello stesso, e per tutta la sua durata le seguenti garanzie:

- fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari al doppio del canone annuale a garanzia degli obblighi contrattuali. La garanzia dovrà prevedere espressamente le seguenti condizioni:
- pagamento a semplice richiesta e con l'obbligo di versare la somma richiesta, entro il limite dell'importo garantito, entro un termine massimo di 15 giorni consecutivi dalla richiesta scritta del Comune, senza che sia necessaria la costituzione in mora da parte di quest'ultima;
- rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c.
- che l'eventuale mancato pagamento dei premi non sia opponibile al Comune garantito;
- il mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà in alcun modo essere opposto al soggetto concedente;
- per qualsiasi controversia dovesse sorgere tra la società costituitasi fideiussore e il Comune concedente, il foro competente è esclusivamente quello di Termini Imerese.

La fideiussione sarà svincolata esclusivamente su apposita dichiarazione del Comune o su restituzione del documento con l'annotazione del nulla osta allo svincolo entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o dalla data prevista per il recesso, previa verifica dello stato del bene e sempre che il concessionario abbia adempiuto a tutti i suoi obblighi. L'affidatario deve immediatamente reintegrare la cauzione qualora durante la validità del contratto il Comune debba valersene, in tutto o in parte;

- polizza per la responsabilità civile contro terzi che tenga indenne il Comune da qualunque infortunio che potrebbe verificarsi ai fruitori dell'immobile.

Per quanto concerne la polizza nella copertura assicurativa contro i rischi di responsabilità civile verso terzi (RCT), la compagnia assicuratrice si obbliga a tenere indenne l'assicurato (l'affidatario) di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, per morte, lesioni personali e per danneggiamenti a cose, in conseguenza di fatto verificatosi in relazione all'attività svolta. La garanzia si deve intendere estesa anche alla responsabilità per danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dell'assicurato o da lui detenute, nonché per i danni alle condutture ed agli impianti sotterranei.

Congiuntamente alle polizze deve essere trasmessa la quietanza di pagamento dei premi relativi al periodo di durata delle polizze.

L'affidatario si impegna a rispettare le norme in materia di assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro. L'affidatario è tenuto ad applicare nei confronti del proprio personale dipendente, se esistente, il trattamento giuridico ed economico, previdenziale ed assicurativo, previsto dalle vigenti norme di legge o contrattuali in materia e dal relativo comparto di contrattazione collettiva. Tutte le spese, anche previdenziali ed assicurative, del predetto personale, o di quello che instaurasse rapporti di collaborazione o di lavoro autonomo con esso, rimangono ad esclusivo carico dell'affidatario, senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione.

L'affidatario è obbligato al rispetto delle norme poste a tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D. Lgs. n° 81/2008 e s.m.i..

L'affidatario deve tassativamente rispettare e garantire il rispetto di tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori, dipendenti o soci.

L'affidatario è tenuto a comunicare al Comune qualsiasi variazione intervenuta nella propria denominazione (indicando altresì il motivo della stessa), nonché ogni cambiamento del legale rappresentante inviando copia del relativo verbale di nomina, entro 10 giorni dalla intervenuta variazione. In caso di inosservanza dei suddetti obblighi o qualora il concessionario contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge, alle norme statutarie e/o regolamentari dell'Ente il contratto sarà dichiarato decaduto, senza indennizzo e previa contestazione scritta ed invito all'immediato adeguamento alle superiori previsioni.

ART. 4 - ONERI E FACOLTÀ DEL COMUNE

Sono a carico del Comune:

1. La manutenzione straordinaria del complesso. In caso di intervento straordinario avente carattere di "urgenza", necessario per l'eliminazione di inconvenienti che pregiudichino l'utilizzo della struttura, l'affidataria, a semplice comunicazione dell'Amministrazione Comunale, dovrà intervenire presentando contestualmente il preventivo di spesa. Non sono classificabili come manutenzione straordinaria gli interventi che si rendessero necessari perché derivanti da incuria, trascuratezza della manutenzione ordinaria. In tali casi l'Amministrazione potrà provvedere all'esecuzione dei lavori a salvaguardia dell'impianto con oneri a carico del gestore;
2. la verifica ed il controllo sul coordinamento delle attività compatibili con la destinazione d'uso delle strutture;
3. gli oneri relativi al miglioramento e potenziamento degli impianti, delle strutture e dei loro componenti;
4. gli oneri erariali e fiscali, se ed in quanto pertinenti la proprietà;
5. l'adozione di regolamenti interni che stabiliscano i modi di utilizzo degli impianti, i compiti dei vari utenti, le norme disciplinari e di comportamento dei vari partecipanti e del pubblico;
6. la definizione delle tariffe d'uso delle strutture sportive, concordate con l'affidataria;

Ferma restando la responsabilità unica dell'affidatario nell'uso del bene, il Comune di Corleone ha la facoltà di effettuare visite periodiche e sopralluoghi, ogni qualvolta lo ritenga necessario ed opportuno, senza obbligo di preavviso all'affidatario, volti a verificare l'esatta osservanza da parte di questi in ordine a quanto stabilito in contratto. L'affidatario è tenuto a fornire agli incaricati la massima collaborazione esibendo la documentazione eventualmente richiesta.

L'Amministrazione Comunale potrà in ogni momento richiedere di utilizzare gratuitamente gli impianti e le relative attrezzature per manifestazioni ed attività sportive e non, organizzate direttamente o indirettamente da Enti o Associazioni autorizzate o istituzioni scolastiche o sportive che svolgono attività agonistiche ufficiali e presenti nel territorio da almeno tre anni, possibilmente nel rispetto del programma delle attività in corso e purché non determinino oneri a carico del concessionario.

A tale scopo dovrà essere dato al concessionario un preavviso di almeno 48 ore.

In qualunque momento l'Amministrazione, per cause di forza maggiore o per esecuzione di lavori straordinari, con preavviso di giorni tre da notificarsi a mezzo di raccomandata a.r., potrà procedere alla chiusura degli impianti, anche parziale.

ART.5 - DURATA

La durata della presente concessione è fissata in anni quattro a decorrere dalla data sottoscrizione del contratto.

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto dovrà redigersi tra le parti apposito verbale di consegna e consistenza degli impianti.

E' prevista la facoltà di rinnovo, previa valutazione positiva da parte del Comune della progettualità avviata e avvianda e delle connesse ragioni di pubblico interesse.

Qualora l'affidatario intendesse proseguire, dovrà richiedere il rinnovo del contratto con lettera raccomandata da inviarsi al Comune di Corleone almeno sei mesi prima della scadenza prevista.

ART. 6 - DIVIETO INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E DI CESSIONE DEL CONTRATTO

E' fatto assoluto divieto all'affidataria di apportare alle strutture qualunque modifica, aggiunta o trasformazione o rimozione o trasferimento senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale autorizzi interventi di modifica, trasformazione, manutenzione straordinaria, il relativo costo potrà essere scomputato in conto canone.

Si stabilisce espressamente il divieto assoluto per l'affidatario di concedere a terzi (in comodato, locazione, o a qualsiasi altro titolo), anche solo parzialmente, i beni oggetto del contratto e di cedere a terzi, a qualunque titolo, il presente contratto senza atto di assenso dell'Amministrazione. L'inosservanza della presente clausola determinerà la risoluzione del contratto stesso ex art. 1456 c.c. oltre al risarcimento del danno.

ART. 7 - RESTITUZIONE DELLA COSA

Alla scadenza del contratto o in caso di revoca dello stesso, il bene deve essere riconsegnato in buono stato di manutenzione con verbale di consegna, fatti salvi i naturali processi di usura e obsolescenza non riconducibili a comportamenti inadempienti dell'affidatario. Diversamente l'Amministrazione richiederà all'affidatario la immediata messa in pristino dello stato dei luoghi.

ART. 8 - MIGLIORIE

L'Amministrazione non dovrà corrispondere compensi o indennità di sorta al concessionario per eventuali addizioni o migliorie apportate, a qualsiasi titolo, sui beni concessi se non nei limiti del canone annuo fissato di cui all'art. 3 lett. a).

L'Affidatario si obbliga a mantenere inalterata la destinazione di quanto viene affidato e consegnato. Non sono consentite variazioni e/o modifiche su qualsiasi parte degli impianti, se non quelle espressamente concordate ed autorizzate dall'Amministrazione. I progetti dei lavori di miglioria proposti dovranno essere presentati entro 60 giorni dalla sottoscrizione della convenzione. L'Amministrazione Comunale esaminerà nei successivi 30 giorni i progetti, eventualmente dettando prescrizioni necessarie all'approvazione. Nell'atto che autorizza i lavori verrà indicata la data di inizio e fine lavori, che sarà valutata in base alle caratteristiche degli interventi.

L'Affidatario dovrà munirsi delle necessarie autorizzazioni, ivi comprese quelle rilasciate da CONI, con obbligo di adeguamento della scheda catastale dell'immobile e delle sue pertinenze al nuovo stato di fatto conseguente alla realizzazione delle opere a propria cura e spese.

I lavori dovranno essere garantiti dall'affidatario tramite polizza fideiussoria pari almeno al 10% dell'importo dell'investimento proposto che sarà svincolata solo al termine dei lavori ed a collaudi ultimati effettuati da tecnici abilitati designati dalla Pubblica Amministrazione con spese a carico dell'Affidatario (previe verifiche effettuate dagli uffici tecnici competenti del Comune di Corleone o da diverso soggetto individuato dalla medesima). A lavori ultimati l'affidatario comunicherà al Comune una richiesta di visita di sopralluogo, durante la quale dovranno essere consegnati certificati, dichiarazioni di conformità connessi alle opere eseguite. In ogni caso le spese sostenute per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria saranno portate gradualmente in compensazione con l'importo del canone sociale. Resta inteso che a fine rapporto i beni immobili e gli impianti realizzati dal concessionario resteranno in piena ed esclusiva proprietà del Comune di Corleone, senza che all'affidatario spetti alcun indennizzo.

ART. 9 - INADEMPIENZE

L'affidatario non potrà in nessun caso sospendere il servizio con sua decisione unilaterale, nemmeno qualora siano in atto controversie con l'Amministrazione. Qualora si verificassero inadempienze o difformità nella gestione del bene rispetto al contratto sottoscritto, il concedente

invia comunicazione scritta di contestazione, con richiesta di eventuali giustificazioni e con invito a conformarsi immediatamente alle condizioni contrattuali.

Nel caso in cui le giustificazioni addotte non siano ritenute accoglibili dall'Amministrazione, o in caso di mancata risposta entro il termine stabilito dalla data di ricevimento della contestazione, fatto salvo il risarcimento di ogni altro danno, il Comune applica una penale fra un minimo di € 50,00 ed un massimo di € 200,00. L'importo delle penali applicate può essere recuperato dal Comune mediante escussione della fideiussione prevista.

L'applicazione delle penali non solleva l'affidatario dagli oneri dei danni di qualsiasi natura e genere, sia nei confronti dell'Amministrazione, sia nei confronti di terzi.

L'Amministrazione non risponde della sospensione o riduzione del servizio dovuta a fatti allo stesso non imputabili ovvero a causa di forza maggiore quali sospensione dell'erogazione dell'energia elettrica, del servizio idrico, etc., limitazione delle utenze stabilite dalle autorità competenti, dalle leggi dello Stato e dalla Regione, da ordinanze degli ordini competenti, scioperi indetti da organizzazioni di categoria. L'affidataria deve dare immediata comunicazione scritta all'Amministrazione del verificarsi di tali situazioni.

ART. 10 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'affidamento in ogni caso sarà revocato, senza l'osservanza di ogni ulteriore formalità, e il rapporto contrattuale risolto immediatamente, nei seguenti casi:

- a) qualora l'affidatario dovesse perdere taluno dei requisiti di cui all'art. 90 della Legge n.289/2002;
- b) qualora il l'affidatario ceda a terzi, senza alcuna preventiva autorizzazione da parte dell'Ente concedente, il contratto o costituisca anche di fatto sui beni diritti o ipoteche a favore di terzi;
- c) qualora dovessero sopravvenire cause che determinano a carico dell'affidatario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
- d) qualora l'affidatario si renda responsabile di violazioni delle norme in materia di assistenza, previdenza e sicurezza dei lavoratori;
- e) inadempimento grave, cui l'affidatario non abbia ottemperato entro 3 mesi dalla diffida da parte del Comune;
- f) mancato pagamento del canone nei termini stabiliti dal Comune;
- g) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- h) aver procurato danni di particolare rilevanza e gravità ai beni di proprietà del Comune di Corleone senza aver provveduto al tempestivo ripristino del medesimo;
- i) i) cessazione dell'attività da parte dell'affidatario;
- l) mutamento delle finalità statutarie del concessionario;
- m) mancato reintegro del deposito cauzionale entro i termini stabiliti;
- n) qualora l'affidatario non sia in regola con il pagamento dei tributi locali, ove residenti o aventi sede nel territorio del comune di Corleone, nonché delle tariffe e dei canoni per le concessioni rilasciate a qualsiasi titolo anche per l'uso dei beni del patrimonio comunale.

E' sempre fatta salva la revoca dell'affidamento in presenza di motivi di interesse pubblico. La revoca può essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione senza che per tale fatto l'affidatario possa pretendere alcun compenso e nulla possa eccepire.

ART. 11 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese del presente atto e sue consequenziali, nessuna esclusa, né eccettuata sono a totale carico dell'affidatario. E' individuato il Foro di Termini Imerese quale Autorità Giudiziaria Competente a dirimere eventuali controversie scaturite dal contratto.

ART.12 - RINVIO

Per tutto quanto non espressamente stabilito e pattuito tra le parti, si rinvia alle disposizioni del Codice Civile.

Letto, approvato e sottoscritto a _____ il _____
L'Amministrazione _____

L'Affidatario _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti approvano specificamente, dopo attenta lettura, gli articoli n. 3), 4), 5), 7), 8)

Letto, approvato e sottoscritto a _____ il _____

L'Amministrazione _____

L'affidatario _____