

Allegato: Capitolato speciale

AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL CAMPO DI CALCIO DI PROPRIETA' COMUNALE IN LOCALITA' CASTELNUOVO D'ELSA

CAPITOLATO SPECIALE DI CONCESSIONE

Art. 1 - Oggetto

Formano oggetto della concessione di cui al presente capitolato i seguenti beni :

- n. 1 campo di calcio in terra battuta –Foglio 23 - Particella 72;
- n. 2 spogliatoi per gli atleti e n. 1 spogliatoio per gli arbitri entrambi con servizi igienici.

Al momento della concessione verrà redatto un verbale sullo stato di fatto dei beni dati in concessione. Il verbale dovrà essere sottoscritto dal Comune e dal concessionario. Al termine della concessione verrà redatto identico verbale per accertare lo stato dei luoghi al termine del rapporto concessorio.

Art. 2 - Durata

La durata della concessione è fissata in anni cinque decorrenti dalla sottoscrizione del contratto di concessione.

Al termine della concessione i beni dovranno essere restituiti al Comune proprietario nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovavano al momento della consegna iniziale.

Con la firma del contratto di concessione (o con l'avvio anticipato del servizio in caso di esecuzione d'urgenza nelle more della sottoscrizione contrattuale), si provvederà a verificare, in contraddittorio tra le parti, lo stato dell'impianto e dei beni mobili/attrezzi/arredi, concessi in uso. Le operazioni di cui sopra dovranno risultare in apposito verbale di consistenza redatto in duplice copia, debitamente firmato dalle parti. Nello stesso sarà allegato un inventario di tutte le attrezzature e arredi/beni mobili nonché delle principali apparecchiature tecnologiche consegnate al Concessionario.

Al termine della concessione verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, specifico inventario dei beni mobili ed immobili. Qualora si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, attrezzature dovuti a imperizia, incuria, mancata manutenzione, questi saranno stimati e addebitati al Concessionario.

Art. 3 - Gestione

La gestione del campo di calcio posto in località CASTELNUOVO D'ELSA dovrà svolgersi nel rispetto dei criteri e delle condizioni indicate:

- *nel presente capitolato;*
- *nel vigente Regolamento comunale per la gestione degli impianti sportivi;*
- *della normativa vigente, statale e regionale, per il settore;*
- *nonché del progetto di gestione redatto dal concorrente e presentato in sede di selezione.*

L'affidamento in gestione comporta, per il concessionario, lo svolgimento delle attività finalizzate alla gestione ottimale della struttura sportiva.

In particolare il concessionario, nel godimento dei beni ottenuti in concessione, dovrà:

- organizzare e gestire eventi e manifestazioni sportive e attività di carattere ricreativo, ludico e motorio (*in particolare organizzare, sviluppare e gestire manifestazioni ed eventi sportivi, anche multidisciplinari e sperimentali, con riferimento a particolari categorie di fruitori quali minori, anziani, diversamente abili e categorie sociali segnalate dai Servizi sociali di zona*);
- valorizzare le strutture sportive promuovendo il sistema sportivo locale e interagendo con l'associazionismo sportivo;
- farsi carico della manutenzione ordinaria dei beni mobili e immobili compreso tutto ciò che attiene alle norme di sicurezza ed igienico sanitarie vigenti;

- attuare le politiche sportive e gli indirizzi per la promozione dello sport forniti dall'amministrazione comunale;
- assistere l'utenza/ in relazione alla fruibilità della struttura sportiva e delle attività in essa realizzate;
- farsi carico della custodia, della pulizia e della vigilanza sui beni concessi in uso provvedendo a regolare gli accessi alle strutture;
- farsi carico delle eventuali spese afferenti imposte e tasse connesse alla gestione e al godimento dei beni oggetto di concessione.

Si precisa altresì che:

- a) negli impianti di cui all'art. 1 dovranno essere garantite le attività di allenamento, disputa di incontri ufficiali, amichevoli, tornei e manifestazioni sportive;
- b) compatibilmente con l'utilizzo di cui sopra, il concessionario potrà organizzare, (nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento comunale in materia) attività sportive; la gestione deve esser improntata a criteri di "imparzialità";
- c) il concessionario dovrà prevedere, compatibilmente con le esigenze di gestione generale dell'impianto e delle attività, l'accesso gratuito agli impianti sportivi da parte degli istituti scolastici con sede nel comune di Castelfiorentino che lo richiedano per lo svolgimento dell'attività didattica. Lo stesso dicasi per eventuali usi da parte degli alunni per le attività appositamente organizzate per l'extra scuola come soggiorni estivi ecc. e per manifestazioni promosse dagli istituti del Circondario che vedono la collaborazione di istituti scolastici siti nel territorio del comune.
- d) l'Amministrazione si riserva il diritto incondizionato di poter utilizzare gratuitamente, con avviso anticipato di 15 (quindici) giorni, gli impianti sportivi, compatibilmente con l'attività programmata, qualora ne abbia necessità o per ragioni di pubblico interesse, per manifestazioni sportive o ricreative e comunque per servizi di interesse collettivo, per un massimo di 20 (venti) giornate all'anno. In tali casi il gestore deve garantire la regolare gestione e il servizio di pulizia e custodia a suo carico.
- e) al Comune non potrà essere addebitata alcuna responsabilità circa il comportamento del personale addetto all'impianto.

Art. 4 – Programmazione delle attività e orario di apertura

PROGRAMMAZIONE: La programmazione delle attività avviene ai sensi dell'articolo 12 comma 1 del Regolamento comunale sulla gestione degli impianti sportivi che di seguito si riproduce (in corsivo) per completezza:

“Per accedere agli impianti occorre inoltrare richiesta al Concessionario, e per conoscenza al Comune. La programmazione dell'utilizzazione degli impianti viene predisposta dal Concessionario sulla base delle richieste di utilizzo e inoltrata al Comune entro il 30 settembre di ogni anno; [...] L'accesso agli impianti sportivi è subordinato al pagamento delle tariffe previste per l'uso degli impianti medesimi; quest'ultime sono introitate dal Concessionario ...”.

ORARIO: L'orario di apertura è stabilito di norma dal lunedì al venerdì per tutto il periodo dell'anno ad eccezione del periodo giugno – agosto, in cui l'orario di apertura può subire variazioni legate alle attività programmate. Nei giorni di sabato e domenica l'orario sarà legato all'effettuazione delle gare di campionato.

Nelle ore antimeridiane, in via prioritaria, gli impianti sono destinati, gratuitamente, all'attività degli istituti scolastici.

Il concessionario dovrà assicurare un ininterrotto servizio di custodia negli orari di apertura degli impianti. All'uopo è tenuto a nominare, tra il proprio personale impiegato nella conduzione, un responsabile che vigili sul corretto impiego delle strutture e provveda, in particolar modo, all'apertura e chiusura di tutti gli impianti, nonché ad assicurare la sua continua presenza:

- negli orari di svolgimento dell'attività ordinaria infrasettimanale dal lunedì al venerdì;
- nelle giornate di sabato e domenica e comunque nelle giornate festive, nell'arco di tempo occorrente per consentire lo svolgimento di incontri amatoriali, di campionato, manifestazioni sportive o di diversa natura.

Il nominativo dovrà essere comunicato al Comune il giorno della sottoscrizione del contratto/concessione.

L'eventuale periodo di chiusura di tre settimane l'anno dovrà essere preventivamente comunicato e autorizzato dall'Amministrazione.

Nessun compenso o indennità può essere pretesa dal gestore per il mancato introito delle tariffe nei giorni di chiusura degli impianti.

Art. 5 – Servizio pubblico locale

Il servizio oggetto della concessione è da considerarsi, a tutti gli effetti “Servizio Pubblico” e quindi per nessuna ragione può essere sospeso o abbandonato, se non per causa di forza maggiore. È comunque fatto obbligo al concessionario di comunicare tempestivamente i casi fortuiti o di forza maggiore che rendono incomplete o impossibili le prestazioni. Il Comune si riserva di valutare l'effettiva sussistenza di tali cause, di applicare eventuali penali e di richiedere risarcimento di tutti i danni conseguenti all'immotivata interruzione del servizio.

In caso di interruzione totale o parziale del servizio di gestione, comunque il Comune ha facoltà di provvedere alla gestione del servizio medesimo, sino a quando siano cessate le cause che hanno determinato la circostanza, sia direttamente che indirettamente, a rischio e spese del concessionario avvalendosi anche di soggetti terzi.

Trattandosi come detto di servizio qualificabile come “pubblico” il concessionario di concerto con il concedente dovrà provvedere alla elaborazione di un “contratto di servizio” che dovrà essere esposto, unitamente alle tariffe applicate ed al contratto di concessione, in luogo ben visibile al pubblico.

Art. 6 - Diritti del concessionario

Al concessionario spetta:

- l'introito delle tariffe per l'utilizzo degli spazi sportivi da parte di soggetti che ne facciano richiesta;
- l'utilizzo in comodato gratuito dei beni mobili e delle attrezzature presenti nell'impianto o messi a disposizione dal Comune ed elencati nel verbale;
- le entrate derivanti dalla riscossione di canoni di pubblicità e sponsorizzazioni;
- eventuali contributi ottenuti da soggetti pubblici o privati per la gestione delle strutture comunali.

Art. 7 - Personale

Il Concessionario dovrà assicurare il servizio con proprio personale. Tutto il personale impiegato per il servizio deve possedere adeguata professionalità riconosciuta da apposita documentazione, nel rispetto della vigente normativa e conoscere le fondamentali norme di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro. A tal fine, il Concessionario deve effettuare costante attività di formazione del personale dipendente e degli eventuali collaboratori. L'Amministrazione si riserva di chiedere per iscritto al gestore la sostituzione del personale impiegato qualora ritenuto non idoneo al servizio o inadatto anche sotto il profilo del corretto rapporto con gli utenti degli impianti. In tal caso il concessionario dovrà provvedere entro quindici giorni dalla richiesta, senza che ciò possa costituire maggior onere.

All'amministrazione dovranno obbligatoriamente essere comunicati per iscritto, prima dell'inizio del servizio e con la massima celerità:

- a) il nominativo e i recapiti dell'incaricato responsabile della buona esecuzione del servizio, al quale l'Amministrazione potrà rivolgersi per eventuali osservazioni e proposte (referente della concessione di cui al seguente art. 23 “Disposizioni finali”;
- b) l'elenco del personale impiegato nel servizio, specificando la qualifica e le mansioni svolte. Il concessionario dovrà limitare al massimo l'avvicinamento del personale nei vari posti di lavoro e dovrà in ogni caso comunicare all'Amministrazione ogni variazione relativa a quanto richiesto nel presente articolo. Il concessionario è tenuto all'osservanza del segreto sul contenuto degli atti e dei

documenti, sui fatti e sulle notizie riguardanti l'attività dell'amministrazione di cui sia venuto a conoscenza per ragioni di servizio.

Si precisa:

tutte le spese relative al personale tecnico, amministrativo, o comunque addetto alla gestione e allo svolgimento dei vari servizi necessari per un corretto funzionamento della struttura sono a carico completo del Concessionario che risponderà anche dell'opera dell'eventuale personale volontario; il personale non volontario utilizzato, subordinato o parasubordinato, deve essere assunto e inquadrato contrattualmente nel rispetto delle normative di legge e contrattuali vigenti e ha diritto alle conseguenti contribuzioni previdenziali ed assistenziali ed alle tutele assicurative, verso le quali il concessionario si assume ogni responsabilità: in nessun caso si verrà ad instaurare un rapporto di lavoro tra l'Amministrazione comunale ed il personale suddetto;

l'Amministrazione resterà estranea a qualunque controversia che dovesse eventualmente sorgere tra il personale utilizzato e il Concessionario.

Art. 8 – Obblighi e oneri a carico del concessionario

Il servizio di gestione dovrà essere svolto dal concessionario con propri mezzi tecnici, con proprio personale, attrezzi e macchine, mediante la propria organizzazione. Il Concessionario dovrà dotarsi di tutte le necessarie autorizzazioni, licenze e permessi che il servizio oggetto del presente capitolato, l'offerta tecnico-economica presentata nonché la normativa vigente contemplino. Il Concessionario è obbligato a servirsi degli impianti, attrezzature e arredi, esclusivamente per l'uso al quale sono destinati e in conformità alle prescrizioni del presente capitolato.

Vengono di seguito riportati i seguenti principali oneri e obblighi posti a carico del concessionario:

1. la gestione dell'immobile con propri mezzi tecnici, personale, attrezzi e macchine, mediante la propria organizzazione, la custodia, l'apertura, la chiusura, la sorveglianza, la perfetta funzionalità, la sicurezza dell'impianto e dei relativi servizi, nel rispetto della vigente normativa con particolare riguardo alla specifica sicurezza degli impianti sportivi;
2. la pulizia giornaliera degli immobili che costituiscono l'impianto, ivi comprese le strutture di pertinenza e i beni mobili concessi in uso, secondo la vigente normativa igienico-sanitaria e le eventuali linee guida ministeriali specifiche per l'impiantistica sportiva;
3. interventi sulle aree di pertinenza dell'impianto sportivo;
4. spese per personale, materiali di consumo e forniture d'arredi e attrezzature;
5. l'attivazione, a proprie cure e spese, di un servizio di medicazione e primo soccorso presso gli impianti, mantenendo a disposizione degli utenti i necessari materiali di primo intervento e soccorso previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
6. la dotazione, a propria cura e spese, di tutte le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni sia per la gestione degli impianti che dell'attività;
7. la vigilanza sulle attività e gli utenti durante il periodo di permanenza all'interno degli impianti affinché l'uso di impianti, attrezzature e arredi, avvenga esclusivamente per le finalità cui sono destinati;
8. l'intervento tempestivo di personale tecnico responsabile del funzionamento dell'impianto per qualsiasi deterioramento, incidente o anomalia che si verifichi, al fine di eliminare gli inconvenienti ed eventuali cause di pericolo per gli utenti, informando tempestivamente e per iscritto l'Ufficio Sport comunale di ogni e qualsiasi eventuale danno o deterioramento a strutture o cose;
9. una costante attività di informazione e di promozione degli impianti, dell'attività sportiva programmata e delle iniziative organizzate all'interno della struttura. Per favorire la promozione dell'attività sportiva, il gestore è tenuto a organizzare corsi, di apprendimento e perfezionamento, attinenti le discipline sportive connesse all'impianto in gestione ovvero con lo stesso compatibile, diversificate per età e capacità fisico-sportiva degli utenti;
10. la manutenzione ordinaria degli impianti, compresa la spesa per i prodotti e i materiali occorrenti. Si intende per manutenzione ordinaria, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) sostituzione e riparazione di vetri rotti ed altre parti accessorie di infissi e serramenti interni ed esterni (congegni di chiusura, cerniere, guarnizioni, congegni di scorrimento, ecc.);
 - b) riparazione e sostituzione di apparecchi e servizi igienicosanitari;
 - c) riparazione e rifacimento di parti intonaci interni, tinteggiature interne;
 - d) tinteggiature porte interne ed esterne;
 - e) imbiancatura dei locali spogliatoi;
 - f) riparazione di rivestimenti e pavimenti interni;
 - g) tenuta del libretto di manutenzione della caldaia dell'impianto di riscaldamento tramite ditta autorizzata;
 - h) pulizia della caldaia e dei condotti, secondo la normativa e le linee guida igienico sanitarie vigenti;
 - i) riparazione e sostituzione delle parti accessorie delle apparecchiature elettriche installate finalizzate al funzionamento degli impianti tecnologici;
 - j) cambio di lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione;
 - k) verifica periodica degli idranti e degli estintori;
 - l) verniciatura periodica dei pali degli impianti di illuminazione e dei cancelli;
 - m) riparazione delle reti di recinzione eventualmente danneggiate;
 - n) manutenzione del verde all'interno dell'impianto, con concimazione periodica;
 - o) controllo e manutenzione degli impianti di irrigazione;
 - p) controllo e manutenzione degli impianti di depurazione;
 - q) verifica periodica di ogni altra attrezzatura tecnica prevista nella documentazione tecnica connessa;
 - r) tutti gli interventi e le opere necessarie per mantenere gli impianti ben funzionanti, efficienti e in buone condizioni;
 - s) gli interventi edilizi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
11. In caso di malfunzionamento delle attrezzature e degli impianti il concessionario dovrà provvedere a ripristinarne la funzionalità immediatamente e comunque nei tempi tecnici necessari. In caso di inadempimento circa gli obblighi sopra citati l'Amministrazione avrà la facoltà di provvedere direttamente, con rimborso di tutte le spese sostenute, purchè ne dia contemporaneamente avviso al gestore e fatta salva l'applicazione delle sanzioni e penali.
 12. per la conduzione dell'impianto termico il concessionario dovrà servirsi di impresa abilitata ai sensi del DPR n. 412/93 e ss.mm. e ii.; gli interventi di manutenzione dell'impianto di riscaldamento e degli impianti elettrici dovranno essere eseguiti da ditta abilitata che garantisca le certificazioni previste dal DM 37/2008 e dalla normativa vigente. Il concessionario può apportare a proprie spese modifiche migliorative agli impianti. Esse dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale e subordinate all'approvazione della stessa.
 13. È fatto obbligo al concessionario di denunciare immediatamente – e per iscritto – all'Ufficio Sport e ai Servizi tecnico manutentivi comunali ogni e qualsiasi eventualità danno o deterioramento a strutture o cose;
 14. **le utenze** sono a carico del concessionario, che dovrà volturarle - a proprie spese - entro l'avvio della gestione. Il giorno della sottoscrizione si procederà alla lettura dei contatori. Sono a carico del concessionario (che pertanto rifonderà al Comune i relativi costi) le spese relative alle utenze acqua, luce, energia, telefono, rifiuti, ecc.) a far data dalla sottoscrizione della concessione fino alla voltura delle utenze. Le utenze a carico del concessionario, fino alla voltura dei contratti, verranno aggiunte al canone spettante al Comune.
 15. Il concessionario obbliga a rispettare ed applicare, nell'utilizzo dei beni, le tariffe determinate dalla Giunta comunale. All'uopo il Comune di Castelfiorentino si obbliga a trasmettere, celermente, al concessionario **le tariffe** deliberate dall'organo esecutivo. Le tariffe di utilizzo degli impianti sportivi dovranno essere esposte in luogo visibile al pubblico, all'interno

dell'impianto; Al Comune viene garantito l'utilizzo, in esclusiva, dei beni oggetto di concessione, senza oneri o spese, per un massimo di 20 giorni ogni anno o comunque rapportate al periodo di concessione. Il concessionario si obbliga a curare la formazione del personale/addetti alla gestione degli impianti.

16. La gestione del servizio si intende esercitata a completo rischio e pericolo del Concessionario e sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità.

Il concessionario ha l'obbligo di provvedere alla **copertura assicurativa** di tutti i partecipanti alle attività ed iniziative che si svolgono all'interno degli impianti (polizze infortuni a tutela degli atleti e del personale). Il Concessionario pertanto esonera espressamente il Comune da qualsiasi responsabilità per eventuali danni che gli atleti e il personale possono procurarsi per l'attività praticata. Il concessionario dovrà quindi provvedere alla stipula di polizze infortuni a tutela degli atleti e del personale. Il concessionario esonera altresì il Comune da ogni responsabilità per danni a persone o cose, anche di terzi, che possano in qualsiasi modo e momento derivare dallo svolgimento delle attività che formano oggetto del presente atto ed in generale connesse alla conduzione degli impianti, ove non derivanti da adempimenti relativi alla manutenzione straordinaria di cui al successivo articolo.

Il concessionario è tenuto a stipulare, prima della sottoscrizione della convenzione, idonee polizze assicurative per:

- rischio incendio con massimale non inferiore ad € 1.000.000,00, comprendente le garanzie incendio, fulmine, esplosione, scoppio, fenomeno elettrico, acqua condotta, fumo, eventi atmosferici, atti vandalici, socio politici ed alluvione e terremoto;
- per danni a terzi a seguito di incendio con massimale non inferiore ad € 1.000.000,00;
- RCT per danni a persone, cose, beni mobili con massimale non inferiore ad € 1.000.000,00.
- Le polizze di cui sopra dovranno essere presentare al Comune prima della sottoscrizione di contratto/concessione.

In tutti i casi in cui è previsto l'obbligo del risarcimento dei danni il concessionario deve provvedervi entro il termine di 30 (trenta) giorni.

Art. 9 - Manutenzione straordinaria

La manutenzione straordinaria degli impianti di norma compete al Comune di Castelfiorentino. Vedere l'articolo obblighi a carico del Comune.

Il concessionario si impegna a comunicare tempestivamente al Comune gli interventi di manutenzione straordinaria alle strutture che risultassero urgenti e necessari per eliminare situazioni di pericolo a persone o cose. Non risultano a carico del Comune interventi di manutenzione straordinaria resi necessari da omessa o cattiva manutenzione ordinaria.

Art. 10 – Migliorie

Al concessionario sono consentite "migliorie" al fine di ottenere un ottimale utilizzo degli impianti.

Le migliorie sono consentite alle seguenti condizioni:

- a) che siano attinenti alla gestione del servizio;
- b) che il progetto (affidente la miglioria) riceva il parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio, venga approvato dall'Amministrazione Comunale;
- c) che gli interventi siano realizzati nel rispetto del D.Lgs. 36/2023 e ss. mm. e ii. per quanto applicabile;
- d) che tutti i lavori siano realizzati a rischio del concessionario che dovrà tenere indenne l'amministrazione Comunale da ogni rischio di esecuzione e che quindi dovrà presentare opportune polizze assicurative di responsabilità civile verso terzi.

Tutti i materiali e le apparecchiature introdotti per la realizzazione di tali migliorie diverranno di proprietà dell'amministrazione ed al termine dovranno essere consegnati in condizione di efficienza senza pretesa di alcun compenso, neppure a titolo di indennità o risarcimento.

Nel caso di interventi sull'impianto sportivo finalizzati al risparmio e all'efficientamento energetico e all'autonoma produzione di energia, realizzati a cura e spese del concessionario e preventivamente

autorizzati dall'Amministrazione comunale, il risparmio economico che ne consegue andrà a beneficio del concessionario medesimo che dovrà utilizzarlo per migliorie, anche strutturali, dell'impianto affidato in gestione, fermo restando la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale. Il risparmio energetico sarà valutato con riferimento all'andamento reale dei consumi nel biennio successivo all'effettuazione dell'intervento e in base a dati oggettivi e misurabili, verificabili dalle fatture delle rispettive aziende erogatrici.

Il beneficio economico per il concessionario si determinerà con le seguenti modalità: - nel caso di utenze già intestate al concessionario il contributo di compartecipazione alle utenze corrisposto annualmente dall'Amministrazione comunale in base agli esiti della rispettiva selezione pubblica per l'affidamento in gestione dell'impianto, resterà invariato e non subirà riduzioni per tutto il periodo di validità della concessione.

Art. 11 – Obblighi e oneri a carico dell'Amministrazione

Sono a carico dell'Amministrazione:

gli interventi di adeguamento a prescrizioni di legge o regolamenti dell'impianto;

gli interventi per danni conseguenti ad eventi definiti calamitosi;

tutti gli oneri finanziari relativi alle opere di manutenzione straordinaria dell'edificio, pertinenze incluse, quando la necessità di un intervento in tal senso non sia dovuta ad inottemperanza del Concessionario nell'esecuzione delle operazioni di ordinaria manutenzione, oppure inosservanza, incuria, disattenzione, incompetenza da parte del concessionario stesso. Per manutenzione straordinaria si intendono le opere o le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento sostanziale, la sostituzione di parti strutturali dell'edificio; la realizzazione o la sostituzione integrale delle attrezzature e degli impianti tecnologici; le modifiche dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare;

resta inoltre a carico dell'Amministrazione il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi della Centrale Termica e la presenza di un componente in sede di ispezione degli Enti Verificatori (VVF, ISPESL, ASL, ecc.)

Art. 12– Tariffe

Il concessionario è obbligato ad applicare le tariffe stabilite dal Comune.

Il concessionario prende atto del sistema tariffario vigente e di quanto stabilito nel Regolamento comunale per l'utilizzo degli impianti sportivi, pubblicato nell'apposita sezione del sito ufficiale comunale.

L'introito delle tariffe per l'utilizzo degli spazi sportivi da parte dei soggetti che ne facciano richiesta spetta al concessionario.

Il Comune può disporre la gratuità di utilizzo per specifiche attività e manifestazioni ai sensi dell'art. 3 del Regolamento per l'uso degli impianti sportivi.

Art. 13 - Adempimenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro

Il concessionario si impegna all'osservanza piena e incondizionata del Dlgs 81/08. La valutazione dei rischi e la conseguente elaborazione del documento di valutazione dei rischi (DVR) costituiscono obbligo del concessionario.

Il concessionario elaborerà un proprio DVR aderente alla proposta progettuale elaborata in sede di gara. È fatto obbligo al concessionario di redigere, ove necessari, i Piani operativi di sicurezza per piccoli lavori di manutenzione, piani di emergenza e evacuazione. Nessuna responsabilità, ad alcun titolo, potrà essere attribuita all'amministrazione comunale in caso di incidenti, di ogni natura e genere, eventualmente accaduti al personale impiegato dal concessionario o a terzi.

Art. 14 – Controllo sulla concessione.

Il Comune si riserva la più ampia facoltà di effettuare tutti i controlli necessari per verificare l'effettiva osservanza degli obblighi derivanti dalla concessione, anche tramite visite periodiche di propri incaricati.

Al personale indicato dal Comune dovrà essere consentito l'accesso all'impianto in qualunque momento, anche durante lo svolgimento di gare e partite.
Si rinvia al successivo articolo sulle "penali".

Art – 15. Divieto di cessione contrattuale e di subconcessione.

Il concessionario non potrà cedere ad altri soggetti la presente concessione né in tutto né in parte.
E' altresì vietata la subconcessione.

Art. 16 – Pubblicità

Il concessionario sarà autorizzato ad effettuare in forma sonora e visiva la pubblicità all'interno dell'impianto, osservando tutte le prescrizioni di legge e regolamentari vigenti.

Il Comune si riserva la possibilità di utilizzare gratuitamente spazi che verranno stabiliti in accordo con il concessionario.

Al concessionario è altresì consentito sottoscrivere contratti di sponsorizzazione.

La pubblicità e le sponsorizzazioni non dovranno avere contenuto tale da rendere oltraggio od offesa alle Istituzioni o al comune "senso del pudore" o della morale.

Art. 17 – Attivazione di pubblici esercizi e di altre attività.

Il concessionario, ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento, potrà attivare un esercizio di bar e di ristoro nonché di vendita di articoli attinenti allo sport all'interno degli impianti, previo ottenimento delle prescritte autorizzazioni amministrative e igienico-sanitarie.

Art. 18 - Penali

Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscano violazione del presente capitolato e dell'avviso, dell'offerta tecnico economica presentata dal Concessionario, ovvero violazione di norme o di regolamenti che possano condurre a disservizio, l'Amministrazione contesterà formalmente gli addebiti indicando il termine ritenuto congruo, non inferiore a cinque giorni continuativi, per eventuali giustificazioni.

Qualora non pervengano giustificazioni entro il termine sopra indicato o le giustificazioni pervenute non siano ritenute sufficienti, l'Amministrazione, valutata la natura e la gravità dell'inadempimento, le circostanze di fatto e le controdeduzioni presentate dal gestore, potrà irrogare, con atto motivato, una penalità, il cui termine di pagamento da parte del gestore è indicato nel provvedimento sanzionatorio stesso.

Le penalità sono irrogate in misura variabile tra €300,00 ed €500,00 a seconda della gravità di ciascuna inadempienza, fatti salvi in ogni caso i risarcimenti derivanti dai maggiori danni causati all'Amministrazione comunale.

In caso di recidiva nell'arco di novanta giorni la penalità già applicata potrà essere aumentata fino al raddoppio.

Al concessionario sarà applicata una penalità fissa di € 1.000,00 per interruzione, anche parziale, del servizio, per qualsivoglia motivo determinatasi, esclusa la forza maggiore.

La reiterata applicazione di penali potrà portare alla risoluzione della concessione.

Art. 19 – Canone di concessione

L'affidamento in concessione dell'impianto comporta la corresponsione da parte del Concessionario (in favore del Comune) del canone annuo concessorio offerto in sede di selezione del concessionario. Il canone di concessione – con decorrenza dal 2026 – e per gli anni successivi verrà aggiornato nella misura del 100% dell'indice ISTAT rapportato all'indice FOI (Famiglie Operai Impiegati).

Per l'aggiornamento verrà utilizzato l'indice ISTAT (FOI) relativo al mese di luglio. Il canone sarà aggiornato automaticamente senza preventiva comunicazione al concessionario.

Il canone annuale dovrà essere versato in due rate semestrali, anticipate, mediante bonifico bancario sul conto corrente del Comune. Il primo versamento viene rapportato ai mesi di concessione.

Le due rate semestrali costituenti il canone annuale, dovranno essere versate, con le scadenze sotto riportate:

- prima rata anticipata entro il 30 novembre;
- seconda rata anticipata entro il 30 maggio

Entro il 31/07 di ogni anno il concessionario dovrà presentare al Comune un sintetico report nel quale dovranno essere evidenziati i principali costi e ricavi derivanti dalla gestione.

Sulla base dei dati contenuti nel report ricevuto, l'Amministrazione avrà la facoltà di modificare in aumento il canone concessorio. L'aumento del canone potrà oscillare da un minimo del 10% ad un massimo del 50% del canone dell'anno precedente. La variazione in aumento dovrà essere debitamente motivata ed in ogni caso dovrà risultare "sostenibile" e allineata ai risultati di gestione emersi nel report presentato.

Per comprovati motivi è possibile la rateizzazione del canone per un massimo del 50% dello stesso.

Art. 20 – Corrispettivo

A sostegno dell'attività e della gestione il Comune si impegna a corrispondere al concessionario il contributo dallo stesso indicato nel piano economico di gestione e nell'offerta economica presentati in sede di selezione.

Il contributo annuale verrà corrisposto mediante 2 rate semestrali. Il primo pagamento verrà fatto trascorsi due mesi dalla data della sottoscrizione del contratto di concessione e rapportato ai mesi di concessione. Le scadenze a regime saranno quelle sottoriportate:

- prima rata entro il 30 novembre di ogni anno;
- seconda rata entro il 30 maggio di ogni anno,

l'erogazione del contributo resta subordinata al corretto adempimento degli obblighi di gestione indicati in questo capitolato.

Nell'eventualità in cui l'Amministrazione riscontri danneggiamenti ad opere o beni dati in concessione, previa comunicazione al concessionario, ed in assenza di fondate giustificazioni dallo stesso addotte, si provvederà a decurtare dal contributo dovuto (nella prima rata utile) le somme corrispondenti al valore dei danni riscontrati.

Art. 21 – Risoluzione, Revoca, Sospensione e Recesso

RISOLUZIONE - L'Amministrazione ha facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 CC, e fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni, nei seguenti casi:

- sospensione o interruzione del servizio, per qualsiasi causa, esclusa la forza maggiore, per oltre 3 giorni consecutivi;
- abituale deficienza o negligenza nell'espletamento del servizio, accertate dall'Amministrazione, allorché la gravità e la frequenza delle infrazioni commesse, debitamente accertate e notificate, compromettano il funzionamento del servizio medesimo o di una qualsiasi delle sue parti;
- applicazione di almeno quattro penalità riferite ad altrettante infrazioni commesse in un trimestre;
- mancato rispetto delle disposizioni in materia di igiene e sanità;
- mancato rispetto delle tariffe;
- reiterati e motivati reclami da parte dell'utenza;
- non applicazione del contratto di servizio;
- gestione discriminatoria dell'impianto;
- eventi di frode, accertati dalla competente autorità giudiziaria;
- messa in liquidazione, estinzione o altri casi di cessazione di attività del concessionario;
- qualsiasi variazione rispetto alle specifiche di gestione definite dal contratto di concessione non preventivamente concordata con l'Amministrazione e da questa autorizzata;
- violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente le strutture oggetto della concessione per usi o finalità diverse da quelle convenute;
- violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria dell'impianto, nonché di tutte le parti oggetto della gestione;
- mancato pagamento del canone concessorio;

- violazione delle disposizioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro o di privacy;
- violazione delle disposizioni in materia di previdenza, assicurazione e assistenza ai propri lavoratori dipendenti.

La facoltà di risoluzione ipso jure è esercitata dall'Amministrazione con il semplice preavviso scritto di trenta giorni, senza che il concessionario abbia nulla a pretendere. Con la risoluzione del contratto sorge per l'Amministrazione il diritto di affidare il servizio al secondo classificato nella procedura di selezione. La risoluzione per indempimento e l'esecuzione in danno non pregiudicano il diritto dell'amministrazione al risarcimento dei maggiori danni subiti e non esimono il concessionario dalle responsabilità civili e penali in cui la stessa è eventualmente incorsa, a norma di legge, per i fatti che hanno determinato la risoluzione,

In caso di risoluzione verrà comunque redatto il verbale di consistenza finale dell'impianto dei mobili/attrezzi/arredi concessi in uso ed il concessionario sarà comunque tenuto alla presentazione dei documenti di cui alle disposizioni finali.

REVOCA: Nel rispetto dei presupposti fissati dalle vigenti disposizioni di legge, l'Amministrazione potrà. Con provvedimento dirigenziale, revocare la concessione; la revoca potrà essere disposta con un preavviso di mesi tre, nei seguenti casi:

- per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- per gravi motivi di ordine pubblico o di ordine sanitario;

l'atto di revoca è preceduto da formale contestazione al concessionario dei motivi per i quali il provvedimento è stato assunto. Nessuna pretesa può essere avanzata dal concessionario a seguito dell'atto di revoca. A questa deve seguire la procedura prevista per la riconsegna dell'impianto e la presentazione dei documenti di cui alle disposizioni finali.

SOSPENSIONE: Il Comune può decidere di sospendere l'attività negli impianti sportivi concessi in gestione, nel momento in cui si rendesse necessario, a suo insindacabile giudizio nei seguenti casi:

- manutenzione straordinaria delle strutture;
- condizioni climatiche particolarmente avverse;
- cause di forza maggiore.

Dove possibile sarà cura del Comune inviare, quanto prima, comunicazione scritta dell'interruzione al gestore. Per tali sospensioni il gestore non potrà pretendere alcun rimborso dal Comune.

In caso di revoca il comune provvederà a restituire il canone di concessione in maniera proporzionale ai mesi pagati anticipatamente e non fruiti; l'Amministrazione si obbliga a versare quota parte, sempre proporzionalmente del contributo.

RECESSO: Viene riconosciuto al Concessionario il diritto di recedere dal contratto di concessione con un preavviso scritto (mediante Posta elettronica certificata) di mesi 6 (sei).

In caso di recesso verrà comunque redatto il verbale di consistenza finale dell'impianto dei mobili/attrezzi/arredi concessi in uso ed il concessionario sarà comunque tenuto alla presentazione dei documenti di cui alle disposizioni finali. Il comune provvederà a restituire il canone di concessione in maniera proporzionale ai mesi pagati anticipatamente e non fruiti; l'Amministrazione si obbliga a versare quota parte, sempre proporzionalmente del contributo.

Art. 22 – Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti la sottoscrizione del contratto/concessione sono a carico del concessionario

Art. 23 – Disposizioni finali

1) **PRIVACY.** Il concessionario consegna all'Amministrazione, contestualmente all'avvio del servizio, i dati anagrafici e le funzioni del responsabile per la privacy, indicando la sede presso la quale tali dati verranno conservati. Il concessionario si impegna inoltre a gestire i dati relativi all'utenza acquisiti in occasione dello svolgimento del servizio ai sensi del Dlgs 196/2003;

2) **OBBLIGHI DI COMPORTAMENTO.** I collaboratori, a qualsiasi titolo, del concessionario sono tenuti al rispetto, in quanto compatibili, degli obblighi di condotta previsti dal codice di comportamento dei pubblici dipendenti approvato dal Comune di Castelfiorentino. La violazione dei suddetti

obblighi comporterà per l'Amministrazione la facoltà di risolvere il contratto, qualora in ragione della gravità e della reiterazione della violazione la stessa sia ritenuta grave;

3) **SICUREZZA:** Il concessionario deve attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alla prevenzione e degli infortuni sul lavoro Dlgs 81/2008 e ss mm e ii. Il concessionario è altresì tenuto ad osservare le "procedure operative" verranno dal Concessionario fatte proprie ed eventualmente modificate/integrate per adeguare le medesime al progetto di gestione presentato in sede di gara.

Inoltre il Concessionario si fa carico di adottare opportuni accorgimenti tecnici, pratici e organizzativi, volti a garantire la sicurezza sul lavoro dei propri addetti e di coloro che collaborano, a qualsiasi titolo, con gli stessi. Tutte le attrezzature impiegate dovranno essere rispondenti alle vigenti norme di legge e di sicurezza. È fatto obbligo al concessionario di comunicare all'Amministrazione il proprio referente della sicurezza. Il concessionario deve comunicare altresì all'Amministrazione il nominativo del proprio responsabile del servizio di prevenzione e protezione. Il concessionario si impegna a predisporre, in accordo con l'amministrazione un piano di sicurezza ed attuarne i contenuti come l'affissione di una planimetria di orientamento, di tabelle di istruzioni, ecc. Dovrà altresì, essere tenuto costantemente aggiornato e disponibile il registro dei controlli periodici.

4) **LEGGI E REGOLAMENTI.** È fatto obbligo al concessionario di osservare e far osservare costantemente, tutte le leggi i regolamenti le ordinanze emanate che abbiano attinenza con il servizio assunto.

5) **BENI DEL CONCESSIONARIO.** L'amministrazione non intende costituirsi in alcun modo depositaria di cose mobili, oggetti attrezzature di proprietà del Concessionario detenuti dallo stesso negli immobili dell'impianto, rimanendo tale custodia e la conservazione a totale suo carico, rischio e pericolo, senza responsabilità del concedente né per mancanze, sottrazioni, né per danni provenienti per qualsiasi altra causa.

6) **DOMICILIO E REFERENTE DELLA CONCESSIONE.** Il concessionario sarà sempre considerato come unico ed esclusivo responsabile verso l'Amministrazione e verso i terzi per qualunque danno arrecato alle proprietà e alle persone. Iano o no addette al servizio, in dipendenza degli obblighi derivanti dalla presente concessione. Il concessionario dovrà eleggere domicilio in Castelfiorentino. Presso tale domicilio l'Amministrazione potrà effettuare tutte le comunicazioni e le notificazioni relative alla concessione. A tale proposito dovrà, inoltre, comunicare per iscritto, prima dell'inizio del servizio e con la massima celerità, il numero di recapito telefonico al quale l'Amministrazione possa comunicare sollecitamente, in caso di emergenza, con un responsabile (referente della concessione).

Il nominativo di tale responsabile/referente dovrà essere comunicato entro e non oltre 10 giorni lavorativi dall'inizio dell'affidamento in concessione.

7) **TRASPARENZA.** In attuazione dei principi di trasparenza e di coinvolgimento nei procedimenti amministrativi riguardanti l'esercizio gestionale, come previsto dalla l. 267/2000, si stabilisce che:

7A) l'utente od il frequentatore che si ritenga insoddisfatto oppure abbia delle doglianze da fare o dei suggerimenti da presentare, può rivolgersi al concessionario che, a sua volta, ha l'obbligo di ascoltarlo, prendere nota di quanto gli viene esposto e trasmettere il tutto all'Amministrazione;

7B) le tariffe di utilizzo degli impianti sportivi dovranno essere esposte in luogo visibile al pubblico, all'interno dell'impianto;

l'amministrazione, tramite gli addetti preposti o altri incaricati potrà effettuare i controlli ritenuti necessari, anche mediante accesso agli impianti con ispezioni e richieste di informazioni presso il concessionario, indagini di "customer satisfaction" sia con addetti dell'Amministrazione che a mezzo terzi incaricati dall'Amministrazione a proprie spese, per tali motivi il concessionario dovrà fornire oltre al formale accesso anche ogni collaborazione al riguardo.

8) **CONTRATTO DI CONCESSIONE.** L'avvio della gestione sarà preceduto dalla sottoscrizione di un contratto di concessione nella forma di scrittura privata firmata digitalmente dalle parti. Le spese contrattuali (compresa l'eventuale registrazione del contratto) sono a carico del concessionario.

9) TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI. Il concessionario effettuerà I pagamenti di tutte le somme relative alla concessione utilizzando il conto o I conti dedicati, che verranno comunicati all'Amministrazione nei termini e con le modalità previste dall'art. 3 della l. 136/2010, e ss mm e ii, ed ogni altra disposizione vigente e vincolante in ordine alla normativa inerente I pagamenti;

10) REPORT/BILANCI/RELAZIOI/REGISTRI: Il concessionario dovrà presentare all'Amministrazione la seguente documentazione:

10.1) Il concessionario è tenuto a fornire, prima dell'avvio della gestione all'Amministrazione, l'elenco del personale a qualsiasi titolo impiegato, comprensivo quindi anche degli addetti impegnati in modo occasionale e saltuario, contenente I dati anagrafici, I titoli di specializzazione e, ove richiesti, gli estremi dei documenti di abilitazione. Tale elenco dovrà essere tenuto costantemente aggiornato.

10.2) Entro il 31 luglio di ogni anno, il Concessionario ha l'obbligo di trasmettere all'Amministrazione:

- una relazione dettagliata, dell'anno sportivo appena trascorso, relativa alla avvenuta gestione dell'impianto con I seguenti dati: numero di utenti suddivisi per attività e di associazioni che utilizzano l'impianto sportivo e ore loro riservate; ore di utilizzo da parte del Concessionario; iniziative varie e manifestazioni effettuate; descrizione dello stato della manutenzione generale ed elencazione degli interventi effettuati sia di manutenzione ordinaria (estratto dal registro di cui al successivo punto);
- il bilancio consuntivo di gestione dell'impianto affidat, relativo all'anno solare precedente, che dovrà comprendere tutte le entrate ed uscite ed in dettaglio: introiti pubblicitari, sponsorizzazioni, contributi vari legati all'impianto, apporti derivati dai servizi di supporto, interventi effettuati di natura ordinaria e straordinaria, numero di addetti, monte ore lavorato da ognuno, tipo di contratto di impiego e relativo costo.

10.3) Entro il 30 settembre di ogni anno. Il concessionario ha l'obbligo di trasmettere all'Amministrazione;

- la programmazione dell'utilizzazione degli impianti da parte di terzi richiedenti; eventuali difformità tra le richieste pervenute all'Amministrazione comunale e quelle presenti nella citata programmazione dovranno essere debitamente motivate.

10.4) il Concessionario è tenuto a predisporre dall'inizio della gestione, apposito registro (sia cartaceo che in versione informatica) riportante l'annotazione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria programmati e non. Per ogni intervento dovrà essere indicato quanto segue: data intervento, descrizione sommaria del tipo intervento eseguito, indicazione se sono stati sostituite parti o impiegati pezzi di ricambio. Copia o esibizione del registro può essere richiesta dall'Amministrazione comunale in qualsiasi momento.