



## **COMUNE DI ALBANO SANT'ALESSANDRO** **(provincia di Bergamo)**

**OGGETTO: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI  
GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO CON ANNESSO ESERCIZIO DI  
SOMMINISTRAZIONE PER ANNI 10 CON POSSIBILE RINNOVO DI ANNI  
5**

**CUI: 00684170160202200010**

**CODICE NUTS: ITC46**

**CPV 92610000-0**

**CAPITOLATO SPECIALE**

## Sommario

1.	Articolo — Luogo di prestazione dei servizi/Ente concedente.....	3
2.	Articolo — Categoria del servizio - Oggetto – Finalità.....	3
3.	Articolo — Descrizione del Centro Sportivo.....	3
4.	Articolo — Prestazioni in capo al Concessionario .....	4
5.	Articolo — Durata della concessione.....	6
6.	Articolo — Canone di concessione.....	6
7.	Articolo — Principi generali del servizio .....	7
8.	Articolo — Caratteristiche della concessione.....	8
9.	Articolo — Modalità di svolgimento del servizio .....	8
10.	Articolo — Gestione del servizio Bar/ristoro.....	8
11.	Articolo — Oneri a carico del Comune .....	9
12.	Articolo — Tariffe .....	10
13.	Articolo - Divieti .....	10
14.	Articolo - Utilizzo degli impianti sportivi .....	10
15.	Articolo - Modalità gestionali e di accesso agli impianti .....	11
16.	Articolo - Carta dei servizi per gli utenti – Programmazione attività sportive .....	11
17.	Articolo – Pubblicità .....	11
18.	Articolo - Custodia di cose mobili di proprietà del concessionario .....	12
19.	Articolo — Manutenzioni ordinarie .....	12
20.	Articolo — Proventi per prestazione di servizi.....	13
21.	Articolo — Gratuità utilizzo del Centro Sportivo da parte del Comune .....	13
22.	Articolo - Domicilio e responsabilità.....	13
23.	Articolo - Osservanza delle leggi e dei regolamenti .....	13
24.	Articolo - Divieto di cessione del contratto - Disciplina del subappalto .....	13
25.	Articolo - Divieto di cambio di denominazione .....	14
26.	Articolo — Controllo .....	14
27.	Articolo - Risoluzione del contratto .....	15
28.	Articolo - Personale addetto .....	15
29.	Articolo — Osservanza dei contratti collettivi .....	16
30.	Articolo — Responsabilità .....	16
31.	Articolo — Associazioni di persone con disabilità.....	16
32.	Articolo — Verbale di “Consegna dei beni” e di “Restituzione dei beni” .....	17
33.	Articolo — Lavori di sistemazione e/o completamento del centro sportivo .....	17
34.	Articolo - Liquidazione, procedure concorsuali .....	17
35.	Articolo — Assicurazioni.....	18
36.	Articolo — Obblighi previsti dal D. Lgs. n. 81/08 e s.m.i.....	19
37.	Articolo — Controversie .....	19
38.	Articolo — Spese contrattuali .....	19
39.	Articolo — Riservatezza dei dati.....	19
40.	Articolo - Presa d’atto delle circostanze e della natura del servizio.....	19
41.	Articolo — Penali.....	20
42.	Articolo — Cauzione – Garanzia definitiva.....	21
43.	Articolo — Rinvio .....	22

## 1. Articolo —Luogo di prestazione dei servizi/Ente concedente

1. Luogo di prestazione dei servizi: Centro sportivo comunale sito in via Don Canini s.n.c.
2. Ente concedente: Comune di Albano S.A. (di seguito anche “Comune” o “Concedente”) con sede in Albano S.A, Piazza Caduti della Patria, 2- 24061 Albano S.A. (BG) – tel. 035/4239211 – email: segreteria@comune.albano.bg.it - pec: postacert@pec.comune.albano.bg.it – www.comune.albano.bg.it – c.f. 00684170160.

## 2. Articolo — Categoria del servizio - Oggetto – Finalità

1. Categoria: Servizi ricreativi, culturali e sportivi con annessa attività commerciale di bar e/o ristorante
2. Il Comune di Albano S. Alessandro intende affidare in concessione la gestione del centro sportivo comunale. La concessione in oggetto ha lo scopo di promuovere un utilizzo sistematico degli spazi insistenti all'interno del centro sportivo comunale, una gestione che preveda lo svolgimento di attività sportive e ricreative nell'ambito dello sport, soddisfacendo le esigenze e le aspettative di fasce sempre più ampie di popolazione.
3. Gli impianti sportivi concessi sono destinati a favorire la pratica di attività sportive, ricreative e sociali di interesse pubblico, quali l'attività motoria a favore di soggetti diversamente abili e degli anziani, l'attività formativa per preadolescenti e adolescenti, l'attività sportiva per le scuole, l'attività ricreativa e sociale per la cittadinanza.
4. Il Comune persegue gli interessi generali della collettività in materia di sport ed attività motoria mettendo gli impianti sportivi comunali a disposizione delle associazioni e delle scuole che svolgono attività sportive definite di pubblico interesse, quali l'attività agonistica svolta mediante campionati, tornei, gare e manifestazioni ufficiali, organizzati da organismi riconosciuti.
5. Le strutture e le aree oggetto dell'affidamento sono indicate nell'allegato 5 “Planimetria Centro sportivo”, che contiene l'individuazione delle aree oggetto della presente concessione comprensivi di tutte le aree verdi e pertinenze.
6. L'affidamento della concessione viene effettuato dal Comune ed accettato dal Concessionario, alle condizioni indicate nel presente capitolato, nei suoi allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

## 3. Articolo – Descrizione del Centro Sportivo

1. La struttura sportiva come da planimetria allegata, di proprietà del Comune di Albano S.A. (BG), è composto da:
  - a) n. 1 campo scoperto polivalente, illuminato e in erba sintetica;
  - b) n. 1 campo scoperto per calcio a 5, illuminato e in erba sintetica
  - c) n. 2 campi coperti polivalenti, illuminati con relativo blocco spogliatoi e depositi;
  - d) n. 1 locale sito al piano rialzato per servizio somministrazione di alimenti e bevande - composto da bar, ingresso, cucina, deposito, wc - adibito a servizio di ristoro per gli utenti del centro sportivo;
  - e) n. 1 Palazzetto dello Sport con tribuna interna. La struttura è dotata di spogliatoi, spazi adibiti a magazzino, locale infermeria, WC pubblici;
  - f) n. 1 Palestrina posta nel seminterrato. La struttura è dotata di spogliatoi, spazi adibiti a magazzino e WC. Destinato esclusivamente alla danza o ad attività affini;
  - g) area verde;
  - h) una struttura posta al piano primo, precedentemente assegnata come “abitazione

di custodia”;

- i) una struttura posta al piano primo, precedentemente assegnata come sede associazioni.

2. Restano esclusi dalla struttura oggetto della concessione

- a. il campo da calcio in erba naturale con relativa palazzina spogliatoi/servizi e il campo da calcio in erba sintetica e relativa palazzina spogliatoi/servizi in concessione ad altra associazione sportiva, alla quale va garantito l'utilizzo degli spazi comuni e il diritto di passaggio.
- b. La pista ciclabile

#### 4. Articolo — Prestazioni in capo al Concessionario

1. Il Concessionario dovrà provvedere alla gestione, conduzione, custodia, pulizia e manutenzione dell'impianto nella sua interezza e delle attrezzature in esso contenute, con la diligenza del buon padre di famiglia, predisponendo tutte le cautele necessarie ad evitare danni di qualsiasi genere, in modo da assicurare l'ottimale funzionamento dell'impianto e di tutti i beni mobili e immobili in dotazione.
2. Le prestazioni che il concessionario sarà tenuto a compiere sono sommariamente così individuate:
  - a) Assumere e rispettare ogni disposizione regolamentare e specifica deliberata dal Comune in merito alla gestione e utilizzo dell'impianto
  - b) Provvedere alla apertura giornaliera degli impianti, sabato e domenica inclusi, distribuita in un arco orario utile a garantire la massima fruibilità degli impianti da parte dell'utenza. Garantendo un'apertura giornaliera minima di 12 h, con un'apertura serale almeno sino alle ore 22,30 nel periodo invernale e sino alle 23,30 nel periodo estivo.
  - c) Provvedere alla gestione del servizio bar secondo quanto previsto al successivo art.10. Il servizio bar potrà avere orari di apertura non coincidenti con l'orario di apertura degli impianti sportivi. Deve essere garantita un'apertura minima giornaliera dell'esercizio bar per tutti i giorni della settimana e, comunque, per l'intera giornata in caso di manifestazioni/tornei/partite/eventi. Garantendo un'apertura giornaliera minima di 8 h.
  - d) Svolgere regolare attività di sorveglianza, custodia e assistenza nelle strutture utilizzate dagli utenti o associazioni, segnalando ai diretti responsabili eventuali comportamenti errati o danni provocati ai beni su cui procederà a chiedere il relativo risarcimento; il ripristino sarà a carico del gestore.
  - e) Provvedere alla regolare pulizia di tutte le strutture utilizzate dagli utenti, associazioni, scuole, nonché di tutte le pertinenze e degli spazi esterni
  - f) Operare una continua vigilanza sull'intera area in concessione del centro sportivo, comprese tutte le strutture/impianti, al fine di eliminare ogni turbativa al servizio, allontanando le persone moleste e fatte salve le denunce alle competenti Autorità quando il fatto costituisca reato
  - g) Mantenere costantemente un comportamento corretto, riguardoso ed irreprensibile nei confronti di tutti gli utenti fruitori dell'impianto, soprattutto se minorenni
  - h) Provvedere alla manutenzione ordinaria (nei limiti di cui al successivo articolo 19 come da elenco riportato nell'Allegato 1 - Programma manutenzioni cura, sistemazione e pulizia degli edifici, degli impianti, delle pertinenze, dei servizi annessi, dei beni mobili e immobili, degli arredi e accessori.
  - i) Provvedere alla manutenzione ordinaria (nei limiti di cui al successivo articolo 19) delle aree verdi, compreso il taglio dell'erba, delle siepi e la potatura delle piante, nonché la pulizia dei vialetti e cestini porta rifiuti, come meglio descritto all'Allegato 1 - Programma manutenzioni.

- j) Provvedere all'applicazione, per l'uso del Palazzetto dello Sport, della Palestrina e dei campi da tennis delle tariffe convenzionate e approvate annualmente dall'amministrazione comunale con delibera di Giunta, vedi Allegato 7 – Tariffe, nei casi previsti di cui al punto k)
- k) Garantire che gli impianti possano essere utilizzati in condizioni di perfetta efficienza dalle scuole presenti sul territorio e per lo svolgimento di attività a favore di soggetti con disabilità in orari da concordare con l'A.C.
- l) Garantire l'utilizzo del Palazzetto dello Sport, della Palestrina e dei campi da tennis alle Società/Associazioni di Albano Sant'Alessandro che svolgono attività senza scopo di lucro. Le modalità e le frequenze saranno concordate con l'A.C., entro fine luglio di ogni anno, in base alle effettive richieste delle società interessate e applicando le tariffe di cui al punto j).
- m) Attuare e rispettare tutti i protocolli sanitari e non, adempimenti e obblighi, anche derivanti dalle singole Federazioni sportive di riferimento per lo svolgimento dell'attività sportiva.
- n) Garantire le operazioni di sgombero neve e il servizio di pulizia all'interno del centro.
- o) Assolvere agli obblighi previsti dalle normative vigenti in materia di incendio e sicurezza garantendo la migliore informazione e formazione possibile.
- p) Provvedere alla costante attività di informazione e promozione degli impianti, dell'attività sportiva programmata e delle iniziative organizzate all'interno della struttura.
- q) Provvedere all'attivazione, a proprie cure e spese, di un servizio di medicazione e primo soccorso presso gli impianti, mantenendo a disposizione degli utenti gratuitamente i necessari materiali di primo intervento e soccorso previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti.
- r) Adottare tutte le cautele necessarie per garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone e delle cose per evitare danni a beni pubblici e privati, assumendo integralmente ogni e qualsiasi responsabilità in caso di infortuni, sollevandone l'Amministrazione comunale.
- s) Provvedere alla voltura di tutte le utenze (luce, acqua, gas, linee telefoniche e dati) comprese nella convenzione per l'intero periodo di concessione, con intestazione dei contatori fin dall'inizio della concessione e conseguente pagamento delle utenze stesse. Ad eccezione delle utenze indivisibili (come ad es. acqua) che saranno invece quantificate in base ai consumi rilevati dai sottocontatori.
- t) Presentare al Comune, entro e non oltre il 31 gennaio di ogni anno un quadro economico comprensivo sia del bilancio consuntivo dell'anno solare appena concluso (ad esclusione del primo anno di gestione per il bilancio consuntivo), allegando un rendiconto analitico di gestione, sia del bilancio preventivo per l'anno in corso, con apposita relazione programmatica, specificando le singole voci di entrate e uscita e la relazione dettagliata circa la situazione degli impianti e gli interventi effettuati.
- u) Acquisire a proprie cure e spese tutte le autorizzazioni necessarie prescritte dalle vigenti disposizioni sia per la gestione degli impianti che delle attività.
- v) Custodire il defibrillatore in dotazione presso il centro sportivo, evitando danneggiamenti e deterioramenti, con la diligenza del buon padre di famiglia e consentirne l'uso, in caso di necessità, a personale autorizzato anche se tesserato con altre A.S.D. che utilizzano l'impianto, adeguatamente formato e munito dei requisiti richiesti, secondo quanto indicato dai regolamenti federali. Consentire l'uso del defibrillatore anche per situazioni di emergenza che dovessero verificarsi nelle immediate vicinanze del centro sportivo.
- w) Sono a totale carico del Concessionario le spese relative alle imposte previste per legge, tra le quali la Tassa sui Rifiuti (TARI), nelle misure previste dalle norme vigenti.
- x) Fornire all'Amministrazione comunale: dati, notizie, informazioni ed ogni altro elemento utile al fine di valutare la rispondenza e l'efficienza del servizio alle esigenze di pubblico interesse. In particolare, il concessionario dovrà curare la tenuta di un apposito registro informatico in cui riportare i dati sull'utilizzo giornaliero delle strutture oggetto di convenzione. Copia dei predetti registri deve essere tenuta a disposizione della

Amministrazione Comunale per eventuali controlli e/o verifiche.

y) Effettuare a propria cura e spese gli interventi di riparazione di eventuali danni arrecati alle strutture, attrezzature e mezzi, per propria responsabilità diretta o a causa di incauto utilizzo delle stesse da parte degli utenti, anche nel caso in cui non fosse possibile addebitare e/o recuperare la spesa del danno provocato perché non identificati o per altri motivi.

3. I materiali, le apparecchiature, le attrezzature fornite e comunque i lavori eseguiti per la realizzazione degli interventi di cui ai punti precedenti diverranno di proprietà comunale al termine della concessione e dovranno essere consegnati in condizione di efficienza senza pretesa di alcun compenso, neppure a titolo di indennità o risarcimento.
4. Il Concessionario ha l'onere di consegnare alla Amministrazione Comunale n. 1 copia di tutte le chiavi di accesso agli impianti ed alle strutture del Centro sportivo (corredata delle relative targhette identificative), che sarà custodita presso il settore Lavori Pubblici del Comune, al fine di consentirvi l'ingresso nei casi di emergenza e per necessità di intervento.

## 5. Articolo — Durata della concessione

1. Al termine della procedura di gara e subordinatamente alla stipulazione del contratto fatte salve ragioni d'urgenza, verrà consegnato al Concessionario il Centro sportivo, comprensivo dei locali destinati ad attività di somministrazione di alimenti e bevande.
2. La consegna avverrà con apposito verbale, sottoscritto dal Concedente e dal Concessionario, dal quale risulterà lo stato di conservazione dei locali e degli impianti, la consistenza e lo stato d'uso degli arredi e delle attrezzature, come meglio specificato nell'articolo 32 del presente capitolato.
3. La concessione di gestione del Centro sportivo avrà la durata di anni 10 con possibile rinnovo di anni 5, a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di cui sopra, indipendentemente dalla data di effettivo avvio completo del servizio.
4. Il Gestore potrà recedere anticipatamente dal contratto, solo per gravi motivi che dovranno essere comprovati nella stessa comunicazione da inviarsi via PEC al Comune, con un preavviso di almeno 6 mesi.

In caso di rescissione anticipata del contratto non giustificata da gravi motivi, si procederà all'applicazione delle penalità previste all'art. 41 comma 3 lett.b) del presente capitolato.

Alla scadenza del contratto e in ogni caso di cessazione della convenzione stipulata, comprese le ipotesi di risoluzione di cui al presente capitolato, gestione e rapporto convenzionale cesseranno e l'impianto sportivo, con relativi accessori e pertinenze, compreso strutture, arredi e attrezzature, torneranno nella piena disponibilità del Comune, sia formale che materiale, nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il normale deperimento d'uso, senza alcun corrispettivo al Gestore, il quale non potrà vantare alcun diritto di prelazione per futuri affidamenti o alcun rimborso o indennità di avviamento comunque denominata.

5. Alla scadenza, il Concessionario si impegna sin d'ora, nelle more dell'espletamento della procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione di un nuovo concessionario, a proseguire il servizio su richiesta dell'Amministrazione nell'osservanza delle stesse modalità e condizioni indicate nel presente capitolato.
6. La concessione avrà la durata di 10 anni e potrà essere rinnovato alla scadenza di ulteriori 5 anni qualora richiesto dalla Amministrazione Aggiudicatrice 6 (sei) mesi prima della data di scadenza del Contratto a mezzo di lettera raccomandata o pec, con esclusione di qualsiasi opzione tacita o comportamento concludente.

## 6. Articolo — Canone di concessione

1. Il valore della concessione, per l'intero periodo, è stimato in **€ 4.512.393,00** al netto dell'IVA di cui **€ 2.953.009,00** al netto dell'IVA per i primi 10 anni e **€ 1.559.384,00** al netto dell'IVA per gli ulteriori 5 anni, gli oneri della sicurezza sono pari a € 0,00.

2. Il canone di concessione posto a base di gara è pari ad € **12.000,00**. Il Concessionario verserà il canone annuale offerto in sede di gara. Per i primi tre anni l'Amministrazione Comunale rinuncia al Canone concessorio.
3. L'Amministrazione Comunale riconosce al Concessionario il diritto di gestire funzionalmente ed economicamente l'impianto sportivo.
4. Il Concessionario introita i proventi derivanti dalle tariffe d'uso che devono essere conformi a quelle approvate dall'Amministrazione comunale.
5. Il Concessionario introita, altresì, i proventi derivanti dalla vendita dei titoli di accesso per manifestazioni organizzate all'interno dell'impianto sportivo.
6. Il Concessionario, inoltre, può introitare risorse derivanti da quote associative, sponsorizzazioni autonomamente acquisite, contributi e liberalità per la gestione dell'impianto sportivo corrisposti da altri soggetti, previo precedente assenso dell'A.C.;
7. La responsabilità derivante dalle obbligazioni eventualmente contratte durante il periodo di gestione per la realizzazione degli investimenti, degli interventi e delle attività dell'impianto sportivo fanno capo esclusivamente al Concessionario.
8. A nessun titolo l'Amministrazione comunale può essere ritenuta responsabile diretta o in solido per le predette obbligazioni.
9. Il canone di concessione sarà versato entro il 30 giugno di ogni anno di concessione.
10. Il canone di concessione posto a base di gara è stato calcolato in base al "Piano Economico-Finanziario" di cui all'Allegato n. 3.
11. Il concedente può valutare annualmente, mediante Delibera di Giunta, se contribuire ad eventuali rendicontate perdite subite dal gestore a seguito di nuovi investimenti non previsti in sede di gara o cause non imputabili a una cattiva gestione del centro.
12. A partire dalla seconda annualità contrattuale, i prezzi potranno essere aggiornati. L'eventuale revisione annuale terrà conto del PEF presentato dall'operatore economico in fase di gara e tornerà a verificare l'equilibrio economico finanziario della concessione. A tale scopo l'operatore economico dovrà produrre la documentazione atta ad indicare le motivazioni e i documenti giustificativi che inducono lo stesso a richiedere di rivedere l'importo dovuto a favore del Comune. L'eventuale richiesta di revisione dei prezzi dovrà pervenire per iscritto entro il mese di gennaio dell'anno di competenza della successiva manifestazione.

## 7. Articolo — Principi generali del servizio

1. Gli impianti del Centro sportivo comunale sono destinati allo svolgimento di attività sportive agonistiche, amatoriali, ricreative, terapeutiche e alle attività correlate al benessere psicofisico della persona, il tutto nel rispetto delle normative vigenti e di quanto disposto dai vigenti regolamenti comunali. Finalità della concessione è la valorizzazione degli impianti come luoghi di diffusione della pratica sportiva e di aggregazione sociale.
2. A tale scopo l'utilizzazione degli impianti dovrà essere opportunamente incentivata, anche promuovendo attività e manifestazioni complementari ricreative e per il tempo libero. La gestione non potrà essere effettuata per altro scopo, salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune proprietario con idoneo provvedimento scritto. Il Concessionario, nell'espletamento del servizio, dovrà assicurare l'impiego di personale qualificato, competente e preparato, curando in modo particolare la componente relazionale nei confronti degli utenti, fornendo a tutti gli operatori opportune istruzioni e realizzando un ambiente confortevole che permetta di vivere l'attività sportiva come momento piacevole della giornata.
3. Il personale che verrà impiegato nel servizio dovrà garantire il rispetto degli utenti, della loro personalità, dei loro diritti, la riservatezza, la valorizzazione della propria persona.
4. L'utenza dovrà essere sensibilizzata ad un uso rispettoso degli ambienti e all'uso parsimonioso delle risorse energetiche.
5. Dovrà inoltre essere garantita una costante flessibilità operativa, perseguendo, nelle strutture e nell'organizzazione, la qualità del servizio, osservando i principi di celerità,



semplificazione delle procedure e trasparenza. Inoltre, il Concessionario ha l'obbligo di agire secondo i criteri di obiettività ed equità.

## 8. Articolo — Caratteristiche della concessione

1. 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 cause di forza maggiore. E' comunque fatto obbligo al Concessionario di comunicare tempestivamente i casi fortuiti o di forza maggiore che rendono incomplete o impossibili le prestazioni.
2. L'Amministrazione comunale si riserva di valutare l'effettiva sussistenza di tali cause e di richiedere l'eventuale risarcimento di tutti i danni conseguenti all'immotivata interruzione del servizio. Il servizio affidato comprende la manutenzione ordinaria (nei limiti di cui al successivo articolo 19), la gestione tecnico-amministrativa degli impianti, la custodia e sorveglianza sulle strutture, le attrezzature e le attività in esse svolte, la manutenzione delle attrezzature sportive e l'assistenza agli utenti e ogni attività tesa a diffondere la pratica sportiva all'interno dell'impianto.
3. Qualora il Concessionario ritenesse opportuno provvedere ad interventi ampliativi dell'impianto sportivo, dovrà ottenere preventiva autorizzazione dall'Amministrazione Comunale, subordinata all'acquisizione del parere tecnico del CONI provinciale competente, qualora si tratti di impiantistica sportiva. In ogni caso, le opere resteranno di proprietà del Comune, senza che ciò dia luogo alla corresponsione di indennizzo alcuno al Concessionario.

## 9. Articolo — Modalità di svolgimento del servizio

1. Il servizio dovrà essere svolto dal Concessionario con i 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 e del bando di gara, nonché le normative vigenti, contemplano. E' obbligato a servirsi degli impianti, attrezzature e arredi esclusivamente per l'uso al quale sono destinati e in conformità alle prescrizioni del presente capitolato. Il periodo di chiusura di due settimane all'anno nonché dei giorni di festività annualmente ricorrenti (Natale, Pasqua ecc...) dovrà essere preventivamente concordato con l'Amministrazione comunale. Nessun compenso o indennità può essere pretesa dal Concessionario per il mancato introito delle tariffe nei giorni di chiusura degli impianti.

## 10. Articolo — Gestione del servizio Bar/ristoro

1. L'amministrazione comunale è titolare di autorizzazione di tipologia unica attualmente limitata all'esercizio di bar/somministrazione alimenti e bevande.
2. Il concedente, quale titolare dell'esercizio di somministrazione alimenti e bevande, trasferirà, a cura e spese del concessionario, il proprio esercizio all'interno dell'impianto, per il periodo di concessione, ai sensi dell'art.75 della L.R. 2 febbraio 2010, n. 6.
3. Tale autorizzazione non è trasferibile in locali diversi da quelli oggetto della concessione e cesserà la propria efficacia alla scadenza della stessa, essendo vincolata alla gestione dei locali concessi. Pertanto nulla sarà dovuto al gestore alla scadenza, a titolo di indennità, né di avviamento né a qualsiasi titolo.
4. La gestione dell'esercizio bar del Centro Sportivo Comunale è connessa, in via principale, alle attività sportive, culturali e sociali che in esso avranno luogo, con lo scopo di valorizzare la funzione sociale e di centro di aggregazione della struttura comunale per i cittadini di Albano S. Alessandro.
5. Il concessionario dovrà garantire l'inizio attività entro 90 giorni dalla data di inizio della convenzione.



6. E' soggetto al regime dei pubblici esercizi ai sensi della normativa vigente di settore. La struttura è composta da:
  - locale bar;
  - Area esterna di pertinenza (vedi planimetrie allegate)
  - n. 1 banco bar
  - un retro bar
  - ogni altra attrezzatura dettagliatamente elencate nell'Allegato 6 – Inventario beni mobili di proprietà comunale.
7. Il rapporto contrattuale si configura come prestazione di servizio a mezzo di locali regolarmente predisposti per tale attività, trattandosi di mezzi strumentali per lo svolgimento del servizio in oggetto; pertanto, tale gestione non costituisce in alcun modo vincolo di locazione ai sensi della Legge n. 392/1978.
8. La consegna dei locali e dei beni per l'inizio attività potrà essere effettuata solo ad avvenuto deposito della cauzione definitiva e di tutti gli altri documenti richiesti in sede in gara. Non configurandosi il contratto come locazione di locali, al termine della gestione, il Concessionario non potrà rivendicare in alcun caso il diritto al pagamento di indennità o compensi per la perdita dell'avviamento commerciale.
9. Per il periodo di validità della concessione dovrà essere presentata dall'appaltatore segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande nella quale sarà specificato che l'attività verrà mantenuta in essere soltanto fino alla scadenza della concessione. Alla fine di tale periodo non verrà riconosciuto alcun diritto di avviamento. Il Concessionario potrà svolgere l'attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar/ristorante) adeguando i locali di cui sopra, a propria cura, spese e previo rilascio di autorizzazioni comunali e/o di altri Enti Pubblici di competenza. L'adeguamento sarà vincolato al solo periodo di validità della concessione.
10. La SCIA presentata, a tutti gli effetti di legge, avrà valore di notifica sanitaria ai fini della dichiarazione del possesso di tutti i requisiti igienico- sanitari necessari allo svolgimento dell'attività in questione.
11. Il Comune rimane estraneo alle obbligazioni che il gestore costituisce con privati, associazioni per la fornitura di beni e prestazione di servizi connessi all'utilizzo del bar e da qualsiasi altro rapporto giuridico con terzi.
12. L'inizio dell'attività di gestione sarà subordinato all'acquisizione da parte del gestore di quant'altro richiesto dalle vigenti disposizioni in materia.
13. E' vietata l'installazione di apparecchi da divertimento e intrattenimento automatici o semiautomatici, meccanici, elettronici che prevedono vincite di denaro e/o qualsiasi altra forma di premio.
14. Il Concessionario è tenuto a garantire, all'interno del bar e/o del ristorante, l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande nel pieno rispetto delle normative per tempo vigenti, attuando il progetto di allestimento dell'area presentato in sede di gara - ivi compresa la fornitura di arredi ed attrezzature. Il progetto dovrà essere preventivamente approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune.
15. Il bar dovrà osservare un orario di apertura di almeno 8 ore al giorno in tutti i giorni di apertura del Centro, fatte salve restrizioni previste dalla legge. Garantendo un'apertura serale almeno sino alle ore 22,30 nel periodo invernale e sino alle 23,30 nel periodo estivo.

## 11. Articolo — Oneri a carico del Comune

1. Restano a carico dell'Amministrazione Comunale:
  - l'assicurazione contro incendi e per la copertura della responsabilità civile derivante dalla proprietà degli edifici e degli impianti.
  - la conduzione e manutenzione esclusivamente della centrale termica collegata al campo da calcio e al bar.

## 12. Articolo — Tariffe

1. Spettano al Concessionario i proventi derivanti dall'utilizzo delle strutture e determinati secondo le seguenti modalità:
  - a) per l'utilizzo del Palazzetto dello Sport, della Palestrina e dei campi da tennis mediante l'applicazione delle tariffe indicate nell'Allegato 7 del presente capitolato;
  - b) per tutte le altre strutture mediante applicazione di un tariffario stabilito dal Concessionario in accordo con l'A.C.. Le tariffe per la fruizione dei servizi sportivi saranno stabilite annualmente dal Concessionario per le diverse tipologie di attività. Tali tariffe dovranno essere comunicate annualmente al Comune.
2. Il Concessionario deve praticare una quota agevolata pari ad uno sconto di almeno il 10% ai residenti a Albano S.A. per:
  - a. l'utilizzo delle strutture sportive;
  - b. la frequenza di corsi/attività sportive/ludico ricreative organizzati direttamente dal Concessionario (es. corsi danza, fitness, centri ricreativi estivi, etc.).
3. È fatto divieto al Concessionario di aumentare le predette tariffe senza l'autorizzazione del Concedente, pena la risoluzione del contratto.
4. Le tariffe devono essere esposte al pubblico in maniera chiara e visibile;
5. La mancata applicazione delle tariffe concordate o l'accertamento di applicazione di tariffe diverse da quelle prescritte, sarà considerata negligenza e grave inadempienza contrattuale e sarà, quindi, valutata come possibile causa di risoluzione contrattuale anticipata, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.
6. Il Concedente si riserva il diritto di controllare, in qualunque momento, i prezzi e le tariffe applicate dal Concessionario e di verificare presso gli utenti se i prezzi e le tariffe applicate corrispondano al servizio reso.
7. Il Concessionario ha l'obbligo di contabilizzare, secondo le vigenti disposizioni in materia, tutti gli incassi.
8. A fronte di difformità evidenti delle tariffe applicate, rispetto al prezzo di mercato, l'Amministrazione Comunale può intervenire a calmierare le tariffe e i prezzi applicati nel bar/ristorazione.

## 13. Articolo - Divieti

1. Al concessionario è fatto divieto di:
  - a) concedere in subappalto, fatto salvo quanto indicato al successivo art. 24, la gestione del Centro, con o senza canone, in tutto o in parte, sotto pena di immediata risoluzione della presente concessione, fermo restando il risarcimento danni avvalendosi anche della cauzione
  - b) applicare e praticare prezzi e tariffe superiori a quanto indicato al precedente art. 12
  - c) apportare alcuna modifica agli immobili ed agli impianti senza il preventivo consenso scritto da parte dell'Amministrazione Comunale se trattasi di interventi diversi da quelli indicati nel presente capitolato.
  - d) utilizzare gli impianti per scopi e finalità diversi da quanto stabilito dal presente capitolato. Sono tuttavia ammesse attività ricreative e di tempo libero che risultino compatibili con gli spazi e le strutture degli impianti e non in contrasto con disposizioni di legge.
  - e) far accedere automezzi all'interno del centro sportivo, fatti salvi i mezzi per carico e scarico merci per il tempo strettamente necessario alle operazioni.

## 14. Articolo - Utilizzo degli impianti sportivi

1. L'utilizzo degli impianti è sempre subordinato alla presenza di un responsabile delegato dal Concessionario al controllo degli impianti stessi.
2. Il Concessionario, nella figura del responsabile presente, dovrà vietare:
  - a) di entrare nei campi con scarpe non idonee alla pavimentazione presente

- b) di introdurre oggetti che possano arrecare danno alle strutture
- c) di installare attrezzature fisse non autorizzate all'interno della struttura
- d) l'accesso, negli spogliatoi e locali attigui, a persone estranee alle attività svolte
- e) l'ingresso nel Centro di tutti coloro che si trovino in stato di ubriachezza o sotto l'influenza di sostanze stupefacenti (il responsabile dovrà provvedere ad allontanare i provocatori di alterchi, risse o disordini di qualsiasi natura);
- f) l'introduzione ed il parcheggio di ogni veicolo a motore o monopattini elettrici (auto, motorini, moto, etc.).

## 15. Articolo - Modalità gestionali e di accesso agli impianti

1. Al Centro Sportivo devono avere libero accesso tutti i cittadini. L'utilizzo di tutti gli impianti sportivi per le manifestazioni promosse dall'amministrazione comunale e dalle scuole ubicate nel Comune di Albano S.A. è gratuito e non soggetto a tariffe, per le attività di cui al successivo art. 21.

## 16. Articolo - Carta dei servizi per gli utenti – Programmazione attività sportive

1. Entro 6 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione il Concessionario provvede alla stesura della "Carta dei servizi per gli utenti" da sottoporre per l'approvazione all'Amministrazione comunale. Nella "Carta dei servizi per gli utenti" dovranno essere indicati i giorni e gli orari di apertura, le tariffe, i requisiti e gli standard di servizio, le modalità di autocontrollo, nominativo e recapito dei responsabili degli impianti. La Carta dei servizi proposta dal Concessionario è soggetta a revisione annuale, previa approvazione da parte del Concedente, e deve essere esposta a cura del Concessionario nello spazio di ingresso del centro sportivo; nello stesso locale dovrà essere allestita una "cassetta suggerimenti/reclami" di cui il Concedente prenderà periodica visione.

## 17. Articolo – Pubblicità

1. È consentito al concessionario l'utilizzo di pubblicità all'interno del centro sportivo, nel rispetto delle vigenti norme e tariffe tributarie, previo assenso dell'Amministrazione comunale per quanto concerne il prodotto reclamizzato, la composizione grafica, le dimensioni e la quantità di pubblicità. Gli introiti della pubblicità spettano al Concessionario. E' a carico del concessionario l'eventuale pagamento del canone pubblicitario.
2. I contratti di pubblicità che coinvolgano a qualunque titolo le strutture, i locali, le attrezzature o le aree pertinenti l'impianto, devono avere una durata non eccedente la durata della presente convenzione e dovranno contenere la clausola di risoluzione automatica nel caso di cessazione anticipata della presente convenzione. È facoltà dell'A.C. di poter procedere a verifiche e sopralluoghi per il controllo delle suddette disposizioni.
3. Il Gestore ha il diritto di sfruttare interamente le entrate economiche derivanti da diritti pubblicitari. Spettano, inoltre, al Concessionario i proventi per le sponsorizzazioni.
4. Il Concessionario concede spazi pubblicitari idonei in forma gratuita all'Amministrazione comunale per l'affissione di materiale informativo pubblicitario della stessa, il cui contenuto non sia in contrasto, o comunque, di nocimento per l'attività commerciale eventualmente svolta dal Concessionario. Il Concessionario è tenuto al ripristino originale degli spazi utilizzati per la pubblicità.

## 18. Articolo - Custodia di cose mobili di proprietà del concessionario

1. L'Amministrazione comunale non intende costituirsi in alcun modo depositaria di cose mobili, oggetti, attrezzature di proprietà del Concessionario detenuti dallo stesso negli immobili del centro sportivo, rimanendo tale custodia e la conservazione a totale carico, rischio e pericolo del Concessionario, senza responsabilità dell'Amministrazione Comunale né per mancanze e sottrazioni né per danni provenienti per qualsiasi altra causa.

## 19. Articolo – Manutenzioni ordinarie

1. Il Concessionario dovrà provvedere all'effettuazione di tutte le opere di manutenzione ordinaria, come meglio specificate nell'Allegato 1 - Programma manutenzioni, che saranno necessarie per mantenere e/o ripristinare il buono stato di conservazione delle strutture sportive, dei beni mobili, delle attrezzature esistenti negli impianti affidati in concessione e degli impianti tecnologici, anche in ottemperanza a norme sopravvenute, nonché ad assicurare l'ottimale funzionamento delle attrezzature e degli arredi, provvedendo anche alla sostituzione degli stessi, ove necessario.
2. Sono, altresì, a carico del concessionario gli interventi di manutenzione di impianti e strutture riportati all'Allegato 1 - Programma manutenzioni, secondo la tempistica indicativa ivi riportate
3. Il Concessionario è tenuto a chiedere l'autorizzazione al Comune per ogni lavoro, intervento o modifica da effettuare alle strutture, impianti, aree o attrezzature, che non rientrino nella consueta manutenzione ordinaria. Nei casi di ulteriori interventi straordinari il Gestore non ha diritto ad alcun compenso o rimborso né possibilità di rivalsa alcuna per gli interventi effettuati, così come per ogni nuova opera o installazione, mobile o immobile, che resta, in ogni caso, di proprietà comunale.
4. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali danni causati dall'intempestivo e ritardato intervento del Gestore sia sulle manutenzioni ordinarie sia su quelle straordinarie, riservandosi di chiedere al Gestore il risarcimento per i danni provocati.
5. Il Concessionario è responsabile del mantenimento delle condizioni di agibilità degli impianti sportivi, ed è tenuto a provvedere direttamente all'eliminazione delle cause che vi ostassero, ovvero a segnalare tempestivamente al Concedente situazioni e circostanze che richiedano adempimenti da parte del Concedente stesso al fine di non pregiudicare le condizioni di sicurezza degli impianti ai sensi delle norme vigenti in materia.
6. In caso di malfunzionamento delle attrezzature e degli impianti il Concessionario dovrà provvedere a ripristinarne la funzionalità immediatamente e comunque nei tempi tecnici necessari. L'A.C. avrà diritto, tramite i propri uffici comunali, di controllare la puntuale esecuzione delle opere di manutenzione e, in caso di riscontrate mancanze, prescrivere i lavori occorrenti al mantenimento in buono stato di efficienza delle strutture. Tali interventi dovranno essere eseguiti a cura e a spese del Concessionario entro i termini concordati con il competente servizio comunale.
7. Ove il Concessionario non adempia, il Concedente potrà, a prescindere dall'applicazione delle penali previste dal presente Capitolato Speciale e fermo restando il risarcimento dei danni, procedere direttamente all'esecuzione degli interventi ritenuti urgenti, ponendo la relativa spesa a carico del Concessionario, senza che questi abbia nulla a pretendere.
8. In caso di atti vandalici, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria strumentali alla rimessa in ripristino dei luoghi e delle strutture sono a carico del Concessionario, il quale dovrà provvedervi nel più breve tempo possibile. In caso di atti vandalici occorsi fuori dagli orari di apertura e di obbligo di sorveglianza del concessionario, gli interventi di rimessa in ripristino rimangono in carico al concedente.
9. Il Concessionario ha l'obbligo di presentare annualmente all'Ufficio Tecnico comunale una specifica relazione tecnica, sullo stato di manutenzione e conservazione degli

immobili e degli impianti sportivi e tecnologici. La relazione tecnica dovrà riportare lo stato di manutenzione generale, indicare le date e i risultati delle ispezioni periodiche agli impianti, così come previsto dalle norme vigenti.

10. Alla relazione dovrà, inoltre, essere allegata copia del registro delle verifiche periodiche e dei controlli relativi all'efficienza degli impianti e l'elenco nominativo del personale utilizzato per l'esercizio e per la manutenzione dell'impianto.
11. Le manutenzioni ordinarie dovranno essere eseguite senza pregiudizio del servizio di gestione del centro sportivo; non saranno ammesse chiusure degli impianti per le manutenzioni degli impianti

## 20. Articolo – Proventi per prestazione di servizi

1. Il Concessionario ha diritto esclusivamente ai proventi derivanti dalle tariffe di utilizzo previsti per le strutture, nonché ai proventi connessi a manifestazioni, corsi, servizi, pubblicità e attività collaterali dallo stesso organizzati o assicurati all'interno della struttura. I corrispettivi e i proventi dovranno essere riscossi nel rispetto delle normative vigenti.

## 21. Articolo – Gratuità utilizzo del Centro Sportivo da parte del Comune

1. Il Concessionario si impegna a concordare con l'Amministrazione la messa a disposizione gratuita dell'intero impianto sportivo o di singole strutture per un numero massimo di 200 (duecento) ore l'anno, al fine di consentire altre attività a discrezione dell'Amministrazione.

## 22. Articolo - Domicilio e responsabilità

1. Il Concessionario sarà sempre considerato come unico ed esclusivo responsabile verso l'Amministrazione comunale e verso i terzi per qualunque danno arrecato ai beni, alle proprietà e alle persone in dipendenza degli obblighi derivanti dalla presente concessione e riferiti alle parti del centro sportivo oggetto dell'affidamento.
2. Il Concessionario dovrà indicare in sede di gara il domicilio cui l'Amministrazione comunale potrà effettuare tutte le comunicazioni e le notificazioni relative al presente capitolato.
3. A tale proposito dovrà, inoltre, comunicare per iscritto, prima dell'inizio del servizio e con la massima celerità, il numero di recapito telefonico (telefonia fissa, mobile, indirizzo di posta elettronica e indirizzo PEC) a cui l'Amministrazione comunale possa comunicare, in caso di emergenza, con un responsabile della gestione.
4. Il nominativo di tale responsabile dovrà essere comunicato prima dell'inizio della gestione dall'inizio dell'affidamento del servizio.

## 23. Articolo - Osservanza delle leggi e dei regolamenti

1. E' fatto obbligo al Concessionario di osservare e far osservare, costantemente, tutte le leggi, i regolamenti, le ordinanze che abbiano attinenza con la concessione.

## 24. Articolo - Divieto di cessione del contratto - Disciplina del subappalto

1. Il contratto non può essere ceduto, a pena di nullità.
2. E' fatto divieto, altresì, di trasferire il ramo d'azienda a terzi, attraverso operazioni quali cessione contrattuale, fusione, affitto o usufrutto, pena l'immediata risoluzione del contratto e riscossione della cauzione, salvo quanto previsto al successivo art. 34.
3. E' ammesso il subappalto alle condizioni e nei limiti previsti dall'articolo 174 e dell'articolo 105, del Codice degli Appalti.
4. E' consentito il subappalto delle prestazioni contrattuali oggetto della presente concessione ivi compresa l'attività di bar/ristorazione. In caso di subappalto del

servizio di bar/ristorazione anche il subappaltatore dovrà esser in possesso dei requisiti morali previsti dalla normativa vigente; qualora in sede di verifica dei requisiti l'esito risultasse negativo l'aggiudicatario decadrà dalla concessione.

5. Gli operatori economici devono indicare in sede di offerta le parti del contratto di concessione che intendono subappaltare a terzi. Si richiama quanto previsto dall'art. 174, comma 2, lett. a) e b), del Codice.
6. Non si considerano come terzi le imprese che si sono raggruppate o consorziate per ottenere la concessione, né le imprese ad esse collegate. Se il concessionario ha costituito una società di progetto, in conformità all'articolo 184 del Codice, non si considerano terzi i soci, alle condizioni di cui al comma 2 del citato articolo 184 del Codice.
7. I subappaltatori devono possedere i requisiti previsti dall'art. 80 del Codice degli Appalti (D.Lgs. n. 50/2016).
8. Successivamente all'aggiudicazione della concessione e al più tardi entro l'inizio dell'esecuzione della stessa, il Concessionario indica al Concedente dati anagrafici, recapiti e rappresentanti legali dei subappaltatori coinvolti nei lavori o nei servizi in quanto noti al momento della richiesta. Il Concessionario in ogni caso comunica alla Amministrazione Aggiudicatrice ogni modifica, di tali informazioni, intercorsa durante la concessione, nonché le informazioni richieste per eventuali nuovi subappaltatori successivamente coinvolti nei lavori o servizi. Tale disposizione non si applica ai fornitori.
9. Il Concessionario resta responsabile in via esclusiva nei confronti della Amministrazione Aggiudicatrice. Il Concessionario è obbligato solidalmente con il subappaltatore nei confronti dei dipendenti dell'impresa subappaltatrice, in relazione agli obblighi retributivi e contributivi previsti dalla legislazione vigente.
10. Il Concessionario dovrà mantenere indenne l'Amministrazione comunale da qualsiasi richiesta di risarcimento avanzata nei suoi confronti da dipendenti dell'impresa subappaltatrice in relazione al mancato adempimento dei predetti obblighi contrattuali, assicurativi e previdenziali. L'aggiudicatario è tenuto, altresì, a fornire la documentazione riguardante le attività subappaltate.
11. L'esecuzione delle prestazioni affidata in subappalto non può formare oggetto di ulteriore subappalto.
12. Non costituisce motivo di esclusione ma comporta, per il concorrente, il divieto di subappalto l'indicazione di un subappaltatore che, contestualmente, concorra in proprio alla gara.
13. Non si configurano come attività affidate in subappalto quelle di cui all'art. 105, comma 3 del Codice.
14. Non è ammessa la subconcessione.

## 25. Articolo - Divieto di cambio di denominazione

1. Il Concessionario è tenuto ad esercitare la gestione del servizio sotto la denominazione: "Centro Sportivo Comunale" – Albano S. Alessandro via don Canini .
2. E' fatto divieto di modificare tale denominazione, pena l'immediata risoluzione del rapporto, senza il preventivo accordo con il concessionario.

## 26. Articolo – Controllo

1. Il Concedente, a mezzo di propri funzionari o di incaricati autorizzati, può accedere al centro sportivo e ai singoli impianti o locali del medesimo, in qualunque tempo e senza obbligo di preavviso, allo scopo di accertare:
  - a) l'esatta osservanza da parte del Concessionario delle prescrizioni previste nel presente capitolato e nell'offerta tecnica presentata in sede di gara;
  - b) la regolare effettuazione delle operazioni di ordinaria manutenzione atte a mantenere la struttura, gli impianti, gli arredi, le attrezzature, i macchinari e i beni mobili in genere, in condizioni di funzionalità ed efficienza e ad adeguarli alle prescrizioni previste dalla legge o dai regolamenti;



- c) l'osservanza degli obblighi fiscali connessi all'attività, anche per il tramite degli Enti competenti alle verifiche fiscali e fatto salvo il loro autonomo intervento;
- d) la rispondenza dei servizi forniti dal Concessionario alle prescrizioni del capitolato/contenuto dell'offerta tecnica.

## 27. Articolo - Risoluzione del contratto

1. Oltre a quanto genericamente previsto dall'art. 1453 del Codice civile per i casi di inadempimento delle obbligazioni contrattuali, l'amministrazione comunale ha facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'articolo 1456 C.C. e fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni, nei seguenti casi:
  - a) sospensione o interruzione del servizio, per qualsiasi causa, esclusa la forza maggiore, per oltre 5 giorni consecutivi;
  - b) abituale carenza e negligenza nell'espletamento del servizio, accertate dall'Amministrazione comunale, 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;
  - c) eventi di frode, accertati dalle autorità competenti;
  - d) quando il Concessionario subappalti i servizi, oggetto del presente capitolato, senza l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 24;
  - e) messa in liquidazione o altri casi di cessazione di attività del soggetto aggiudicatario;
  - f) violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente le strutture oggetto della concessione per usi o finalità diverse da quelle convenute;
  - g) mancata osservanza del divieto di cessione di cui al precedente articolo 24;
  - h) mancanza dei requisiti a seguiti di accertamenti effettuati da parte dell'Amministrazione comunale in fase successiva all'aggiudicazione;
  - i) In caso di mancata effettuazione della manutenzione ordinaria, come descritto all'Allegato 1.
2. Il diritto di risolvere "ipso jure" il contratto è esercitato dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta. Il Concessionario sarà tenuto a rilasciare il centro sportivo al Comune entro e non oltre dieci giorni dalla ricezione della comunicazione di risoluzione del contratto, senza che abbia nulla a pretendere.
3. Con la risoluzione del contratto sorge per l'Amministrazione il diritto di affidare la concessione al secondo classificato nella procedura concorsuale.
4. La risoluzione per inadempimento 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 lo stesso è eventualmente incorso, a norma di legge, per i fatti che hanno determinato la risoluzione.

## 28. Articolo - Personale addetto

1. Il Concessionario dovrà assicurare il servizio con proprio personale e mezzi oppure mediante personale di soggetti terzi, secondo quanto previsto dal precedente articolo 24.
2. Tutto il personale adibito a qualsiasi titolo alla gestione dell'impianto dovrà essere munito delle qualifiche e dei requisiti professionali e delle eventuali certificazioni sanitarie prescritti dalle normative vigenti. Tale personale dovrà essere impiegato in numero sufficiente per l'ottimale funzionamento della struttura.
3. Il Concessionario sarà solo ed unico responsabile degli obblighi derivanti dall'osservanza sia delle leggi in materia di assunzione, sia delle leggi in materia di assicurazione e previdenza, restando l'Amministrazione comunale completamente sollevata.
4. Inoltre, il Concessionario risponderà del corretto comportamento del personale impiegato all'interno del centro sportivo. L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di chiedere per iscritto al Concessionario 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 la società provvederà a quanto richiesto, entro il termine massimo di quindici giorni, senza che ciò possa costituire un maggior onere.

5. Il Concessionario dovrà obbligatoriamente comunicare per iscritto all'Amministrazione comunale, prima dell'inizio del servizio e con la massima celerità:
  - a) il nominativo dell'incaricato responsabile della buona esecuzione del servizio, al quale l'Amministrazione comunale potrà rivolgersi per eventuali osservazioni e proposte;
  - b) l'elenco del personale impiegato nel servizio, specificando la tipologia di contratto applicato, la qualifica e le mansioni svolte.
6. Il personale che opera all'interno del centro sportivo, dovrà essere sempre riconoscibile mediante apposito tesserino di riconoscimento.
7. Il Concessionario dovrà attuare, nei confronti del personale impiegato nei servizi oggetto della presente concessione, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti di lavoro vigenti e di riferimento.

## 29. Articolo – Osservanza dei contratti collettivi

1. Il Concessionario è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nei contratti collettivi di lavoro nonché nelle leggi e nei regolamenti in materia di assicurazioni sociali e previdenziali, prevenzione infortuni, tutela dei lavoratori, igiene del lavoro e, in generale, di tutte le norme vigenti in materia di personale o che saranno emanate nel corso della concessione, esonerando l'ente committente da ogni responsabilità al riguardo. E' pertanto obbligato ad applicare, nei confronti dei propri dipendenti o soci, condizioni contrattuali e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro in vigore alla data di presentazione dell'offerta, nonché quelle risultanti da eventuali successive modifiche e integrazioni.

## 30. Articolo – Responsabilità

1. Il Concessionario sarà comunque responsabile di eventuali danni arrecati agli impianti e ai beni esistenti nonché di ogni altro danno arrecato a persone o cose a causa della realizzazione degli interventi e delle attività oggetto della concessione. L'Amministrazione comunale non assume responsabilità conseguenti ai rapporti del concessionario con i suoi appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra il Concessionario e detti soggetti, senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta dell'Amministrazione comunale.
2. E' espressamente fatto divieto al Concessionario (ed ad ogni altro soggetto ad esso collegato), per qualsiasi motivazione o finalità, concedere in garanzia, pegno o ipoteca tutte o parte delle strutture, infrastrutture e degli arredi ed attrezzature, rientranti nell'oggetto della concessione e comunque realizzate in forza dell'aggiudicazione della concessione. Il Concessionario sarà responsabile, civilmente e penalmente, dell'incolumità e sicurezza del proprio personale, di quello dell'amministrazione comunale e di terzi eventualmente presenti nei luoghi di lavoro, manlevando il Comune da ogni responsabilità e conseguenza derivante da infortuni avvenuti in dipendenza dell'esecuzione del servizio oggetto della presente concessione; a tal fine dovrà adottare, nell'esecuzione dei lavori, tutti gli accorgimenti, cautele e provvidenze necessari allo scopo.

## 31. Articolo – Associazioni di persone con disabilità

1. Il Gestore dovrà agevolare l'organizzazione di corsi/attività/manifestazioni sportive praticate dalle associazioni di persone con disabilità.

### 32. Articolo – Verbale di “Consegna dei beni” e di “Restituzione dei beni”

1. Prima dell’inizio del servizio sarà redatto un verbale in contraddittorio relativo alle attrezzature dei singoli impianti affidati in gestione. Il verbale farà parte integrante e sostanziale dei documenti contrattuali. Il Concessionario si impegna a prendere in consegna, senza riserva alcuna, il Centro sportivo, nello stato di fatto risultante da verbale.
2. Al verbale di consegna verrà allegato il documento riportante la descrizione analitica dei beni mobili di proprietà comunale presenti all’interno delle strutture del centro sportivo (Allegato 6 – Inventario beni di proprietà comunale c/o il centro sportivo)
3. Al termine del servizio il Concessionario dovrà riconsegnare i locali e le attrezzature in buono stato di conservazione, salvo il normale deterioramento.
4. Dell’atto di riconsegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio, nel quale l’ente appaltante farà risultare eventuali contestazioni sullo stato manutentivo di locali e attrezzature. Il Comune si riserva di effettuare o far effettuare, a cura e spese del Concessionario, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria finalizzati a ripristinare lo stato dei luoghi. E’ fatto salvo il risarcimento di tutti i danni connessi, mediante rivalsa sul deposito cauzionale.
5. Nessuna contestazione in ordine allo stato di manutenzione dei beni consegnati potrà essere avanzata dal Concessionario successivamente alla sottoscrizione del predetto verbale.

### 33. Articolo – Lavori di sistemazione e/o completamento del centro sportivo

1. Nel corso della concessione, il concedente potrà procedere a lavori di sistemazione, completamento e/o ampliamento degli impianti nella struttura del centro sportivo
2. Durante la fase di questi lavori (dall’inizio al termine lavori come da certificazione della Direzione dei Lavori) il concessionario non potrà richiedere alcun indennizzo, rimborsi spese, risarcimento danni per i disagi che tali lavori potranno causare allo stesso concessionario ed alle strutture ad esso affidate. Il concedente si riserva la facoltà, solo ed esclusivamente in caso di lavori che non siano di completamento, ampliamento o miglioramento della struttura , di valutare eventuali ristori al concessionario.
3. Parimenti non potrà richiedere alcun indennizzo per eventuale mancato guadagno a seguito di oscillazione dell’utenza o inutilizzo parziale delle strutture durante il periodo di esecuzione dei lavori
4. Il concessionario rinuncia, sin da ora, ad eventuali rivalse nei confronti del concedente, anche in sede giudiziale, per le motivazioni e ragioni esposte.

### 34. Articolo - Liquidazione, procedure concorsuali

1. In caso di cessione, fusione, incorporazione, trasformazione del soggetto aggiudicatario è necessario il consenso scritto dell'amministrazione per il prosieguo del rapporto contrattuale, ai sensi della vigente normativa in materia.
2. In caso di liquidazione volontaria e/o giudiziaria del Concessionario, il Comune di Albano S.Alessandro entrerà in possesso, al momento della comunicazione e/o della conoscenza di tale atto di liquidazione societaria, di tutti i beni mobili e immobili presenti all’interno del centro sportivo senza che nulla potrà essere vantato da eventuali eredi o altre società.
3. L’amministrazione comunale non subentrerà nella gestione dei contratti di lavoro del personale dipendente del Concessionario.
4. In caso di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata, amministrazione straordinaria, concordato preventivo ovvero procedura di insolvenza concorsuale o di liquidazione del mandatario ovvero, qualora si tratti di imprenditore individuale, in caso di morte, interdizione, inabilitazione o fallimento del medesimo

ovvero in caso di perdita, in corso di esecuzione, dei requisiti di cui all'articolo 80, ovvero nei casi previsti dalla normativa antimafia, si applica la normativa prevista dall'art. 48 – comma 17 e 18 - del Codice dei Contratti Pubblici.

### 35. Articolo – Assicurazioni

1. La gestione del servizio si intende esercitata a completo rischio e pericolo del Concessionario e sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità. Il Concessionario si assume ogni responsabilità sia civile che penale derivatagli ai sensi di legge nell'espletamento dell'attività richiesta dal presente Capitolato.
2. A tale scopo, il Concessionario è tenuto a sottoscrivere e a mantenerla in essere per tutta la durata della concessione, presso una compagnia di primaria importanza, oltre alla copertura assicurativa obbligatoria stabilita da disposizioni di legge in favore del proprio personale, una polizza di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi (R.C.T.) e verso prestatori di lavoro (R.C.O.), anche per dolo delle persone delle quali deve rispondere e/o colpa grave.
3. Il contratto assicurativo dovrà prevedere:
  - a) una descrizione dell'attività assicurata coerente con l'oggetto del contratto di concessione;
  - b) condizioni aggiuntive per i rischi derivanti dall'esercizio di tutti gli impianti e tutte le attrezzature necessarie per lo svolgimento delle discipline sportive nella struttura in gestione, compresa la responsabilità civile derivante dalla organizzazione di manifestazioni e/o gare sportive in genere inerenti le specifiche discipline svolte nella struttura in gestione
  - c) l'inclusione della responsabilità civile "personale" dei prestatori di lavoro del concessionario, compresi gli addetti appartenenti a tutte le figure professionali previste, ai sensi delle vigenti norme che regolano il mercato del lavoro, soci lavoratori di cooperative, tirocinanti, stagisti e altri soggetti al servizio del concessionario nell'esercizio delle attività svolte
  - d) che siano compresi i danni provocati alle strutture e alle cose mobili di proprietà comunale che il concessionario ha in consegna e/o custodia; l'estensione ai danni derivanti al Comune di Albano S.A. o a terzi da incendio di cose del concessionario o dallo stesso detenute
  - e) Il massimale della R.C.T. non potrà essere inferiore a € 5.000.000,00 unico per sinistro
  - f) Nella garanzia di R.C.O. si dovranno comprendere tutte le figure di prestatori di lavoro, previste dalle vigenti norme che regolano il mercato del lavoro, che svolgono la propria attività al servizio dell'aggiudicatario.
4. La garanzia dovrà comprendere anche l'estensione alle malattie professionali. Il massimale della R.C.O. non potrà essere inferiore a € 3.000.000,00 per ogni prestatore di lavoro infortunato.
5. L'esistenza di tale polizza non libera il Concessionario dalle proprie responsabilità, avendo essa solo lo scopo di ulteriore garanzia. Eventuali franchigie, scoperti non saranno opponibili a terzi.
6. La stipula del contratto di affidamento del servizio di concessione è subordinata alla consegna al Comune di Albano S.A. di copia delle polizze di cui sopra, debitamente quietanzate.
7. Il Concessionario risponde inoltre dei danni cagionati ai beni oggetto della Concessione ed è pertanto tenuto a provvedere, a tutela dell'interesse del Comune, alla stipula di una specifica assicurazione a copertura del "rischio locativo" per una somma non inferiore ad Euro 5.000.000,00 corrispondente al valore dei beni oggetto della Concessione.
8. Fatta eccezione per i danni riconducibili a responsabilità del Comune nella sua qualità di proprietario della struttura, in alcun caso il Comune stesso risponderà dei danni subiti dai beni del Concessionario o portati nell'ambito della struttura oggetto di Concessione dal Concessionario medesimo o da terzi.

9. L'esistenza e la validità delle richiamate coperture assicurative nei limiti minimi previsti dovrà essere documentata con deposito di copia delle relative polizze quietanziate, nei termini richiesti dal Comune ed in ogni caso prima della stipulazione del contratto, fermo restando che le Assicurazioni dovranno avere validità per tutta la durata della Concessione.

### 36. Articolo — Obblighi previsti dal D. Lgs. n. 81/08 e s.m.i

1. Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle norme previste dal D. Lgs. n. 81/08 e s.m.i. in materia di sicurezza sul lavoro. In particolare dovrà ottemperare alle norme sulla prevenzione degli infortuni dotando il personale di indumenti e mezzi atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai servizi svolti e comunicare, al momento della stipula del contratto, il nominativo del responsabile del Servizio di prevenzione e protezione, ai sensi dell'articolo 17 del D.Lgs. n. 81/08 e s.m.i.
2. Tali prescrizioni dovranno essere osservate anche nei casi di impiego di personale di cui all'art. 24 del presente capitolato.
3. Il concessionario si impegna altresì a produrre il piano per la sicurezza del lavoro in ciascuna struttura dove verrà impiegato personale dipendente. Considerato che il Concessionario risulta a tutti gli effetti "Datore di lavoro" ai sensi dell'art. 2 D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., in caso di affidamento di lavori, servizi e forniture ad imprese terze o a lavoratori autonomi nell'ambito della gestione del centro sportivo, il Concessionario dovrà provvedere a redigere il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza – D.U.V.R.I. di cui all'art 26, comma 3 ter del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.

### 37. Articolo — Controversie

1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere nel corso della gestione e che non dovessero risolversi in via bonaria tra l'aggiudicatario e l'Amministrazione concedente resta esclusivamente competente l'Autorità Giudiziaria Ordinaria. E' esclusa la competenza arbitrale.

### 38. Articolo — Spese contrattuali

1. Qualsiasi spesa inerente il presente atto e consequenziale a questo, nessuna eccettuata o esclusa, sarà a carico del Concessionario.
2. Il Concessionario assume a suo completo ed esclusivo carico tutte le imposte e le tasse relative alla Concessione di cui trattasi, con rinuncia al diritto di rivalsa comunque derivategli nei confronti del Comune.

### 39. Articolo — Riservatezza dei dati

1. Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, il Concessionario è titolare del trattamento dei dati personali e dei dati particolari relativi agli utenti ed alle rispettive famiglie. Il Concessionario è responsabile dei danni provocati agli interessati in violazione delle norme vigenti e delle istruzioni eventualmente impartite dall'Amministrazione in materia.

### 40. Articolo - Presa d'atto delle circostanze e della natura del servizio

1. Il Concessionario riconosce che l'offerta presentata è remunerativa di tutti gli oneri diretti ed indiretti che lo stesso sosterrà per svolgere il servizio.
2. Tale assunzione di responsabilità è conseguente all'aver preso atto della natura del servizio, delle problematiche e delle circostanze specifiche connesse con l'espletamento del servizio nella sua complessa articolazione.
3. Con l'offerta formulata il Concessionario assume inoltre interamente su di sé, esentandone il Committente, tutte le responsabilità di analisi economica nonché

quelle organizzative, progettuali e civili connesse con l'espletamento del servizio conferito.

4. Il Concessionario non potrà quindi eccepire durante l'espletamento del servizio la mancata conoscenza di condizioni o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati, tranne che tali nuovi elementi si configurino come cause di forza maggiore contemplate dal Codice Civile.
5. Per tutte le ragioni espresse, il Concessionario è tenuto a svolgere tutte le indagini, del tipo e con le modalità che riterrà più opportune, allo scopo di formulare l'offerta tecnica- economica con piena ed esclusiva responsabilità.

#### 41. Articolo – Penali

1. Qualora il Concedente riscontri inadempienze agli obblighi assunti nell'offerta tecnica ovvero violazioni di disposizioni contenute nel presente capitolato provvederà alla formale contestazione di addebito al Concessionario (via PEC).
2. Il Concessionario dovrà far pervenire le proprie controdeduzioni entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della contestazione, o altro termine che verrà stabilito dal Concedente (in caso di urgenza entro 48 ore).
3. Ove le controdeduzioni non siano prodotte nel termine assegnato, oppure, a giudizio del Concedente, risultino insoddisfacenti, saranno applicate le seguenti penalità, fermo restando il risarcimento per i danni ulteriori:
  - a) da € 500,00 (cinquecento/00) ad € 10.000,00 (diecimila/00) in caso di mancata effettuazione di manutenzione ordinaria; la penale potrà essere moltiplicata per un coefficiente da un minimo di 2 ad un massimo di 10 in misura direttamente proporzionale all'onerosità dell'intervento non effettuato;
  - b) da € 200,00 (duecento/00) ad € 1.000,00 (mille/00) giornaliere in caso di mancata esecuzione o sospensione, da parte del Concessionario, del servizio di gestione del centro sportivo senza previa autorizzazione;
  - c) da € 500,00 (cinquecento/00) ad € 3.000,00 (tremila/00) in caso di variazione dell'uso degli impianti o di sue parti rispetto alla originaria destinazione d'uso, senza autorizzazione del Concedente;
  - d) da € 200,00 (duecento/00) ad € 3.000,00 (tremila/00) in caso di mancato rispetto dell'applicazione delle tariffe;
  - e) da € 100,00 (cento/00) ad € 3.000,00 (tremila/00) per ogni irregolarità, in caso di mancato rispetto delle norme igieniche e regolamentari;
  - f) da € 200,00 (duecento/00) ad € 3.000,00 (tremila/00) in caso di mancata o insoddisfacente pulizia quotidiana degli spazi affidati;
  - g) € 100,00 (cento/00) per ogni giorno di chiusura ingiustificata del bar, non preventivamente autorizzata;
  - h) da € 500,00 (cinquecento/00) ad € 2.000,00 (duemila/00) al giorno per l'installazione e la mancata rimozione di apparecchi da divertimento e intrattenimento automatici o semiautomatici, meccanici, elettronici che prevedono vincite di denaro e/o qualsiasi altra forma di premio.
  - i) € 100,00 (cento/00) per ogni comportamento scorretto nei confronti degli utenti o degli ospiti;
  - j) Per ogni altra inadempienza, non prevista nei punti precedenti, da un minimo di € 100,00 (cento/00) ad un massimo di € 10.000,00 (diecimila/00) a seconda della gravità dell'inadempienza accertata.
4. Le suddette penali potranno essere reiterate anche ogni giorno in caso di mancanza di adempimento.
5. E' facoltà del Concedente non considerare errori di lieve entità, purché non sistematici e in quantità modestissima. Tutte le contestazioni sollevate dal Concedente al Concessionario dovranno essere verificate in loco ed in contraddittorio tra le Parti.

6. Il pagamento della penale dovrà essere effettuato entro trenta giorni dal ricevimento della contestazione formulata dal competente responsabile del servizio dell'Amministrazione Comunale.
7. L'A.C. ha la facoltà di ordinare e fare eseguire d'ufficio, con oneri finanziari a carico del Concessionario, i lavori necessari per il regolare funzionamento degli impianti qualora il Concessionario, appositamente diffidato, non vi ottemperi nel termine assegnatogli.

## 42. Articolo – Cauzione – Garanzia definitiva

1. Il Concessionario, preliminarmente all'avvio della concessione dovrà produrre garanzia definitiva, rilasciata ai sensi dell'articolo 103 del Codice con le modalità di cui all'articolo 93, commi 2 e 3, del medesimo Codice. In applicazione dei principi di libera concorrenza, non discriminazione e proporzionalità stabiliti dall'art. 30 del Codice in materia di "Principi per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni" nonché di ragionevolezza in considerazione dell'elevato valore della presente concessione, la cauzione definitiva è stabilita in misura pari:
  - a) al 10% (dieci per cento) del valore annuo della concessione come da PEF di massima allegato alla documentazione di gara, oppure:
  - b) al 10% (dieci per cento) del valore annuo indicato dal Concessionario nel PEF a corredo dell'offerta - di cui allo schema dell'Allegato alla documentazione di gara, se di misura superiore a quello stimato dal Concedente.
2. L'importo garantito, pari al 10% del valore annuo della concessione come precisato al comma 1, dovrà essere mantenuto per tutta la durata della concessione.
3. La fidejussione potrà essere prodotta per una durata inferiore a quella della presente concessione, purché non inferiore a 5 anni, con l'impegno del Concessionario a presentare 60 giorni prima della scadenza naturale della fidejussione il rinnovo della stessa per ulteriori anni 5. Qualora 30 giorni prima della scadenza naturale il Concessionario non abbia provveduto al rinnovo, l'A.C. procederà a escutere direttamente la polizza in scadenza.
4. La cauzione definitiva è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del presente Capitolato Speciale, ivi compreso l'obbligo di corrispondere il canone annuale di concessione di cui al precedente art. 6 ed il risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, salva comunque la risarcibilità del maggior danno.
5. Ove il Concessionario presti garanzia fideiussoria, la stessa deve essere prestata da imprese bancarie o assicurative in possesso dei requisiti di cui all'articolo 93, comma 3, del Codice e in conformità alla Scheda Tecnica 1.2 allegata al D.M. n. 31 del 19.01.2018, integrata dalle seguenti clausole esplicite inerenti:
  - a) la validità della garanzia fin dall'avvio della concessione ed in pendenza della sottoscrizione del contratto, ai sensi dell'articolo 5 del presente Capitolato Speciale;
  - b) l'indicazione della somma garantita come ai precedenti commi 1 e 2 del presente articolo, a parziale deroga delle prescrizioni generali di cui all'art. 103, comma 1, terzo e quarto periodo, del Codice.
6. La garanzia fideiussoria deve essere presentata in originale al Concedente e deve essere tempestivamente reintegrata nella misura legale di cui al combinato disposto dei commi 1, e 5, lett. b), del presente articolo se, in corso d'opera, è stata incamerata, parzialmente o totalmente, dal Concedente.
7. In caso di raggruppamento temporaneo o di consorzio ordinario la garanzia è prestata dall'impresa mandataria in nome e per conto di tutti i concorrenti raggruppati con responsabilità solidale ai sensi dell'articolo 48, comma 5, del Codice.
8. Ai sensi dell'articolo 103, comma 3, del Codice, la mancata costituzione della garanzia definitiva determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte del Concedente, che aggiudica la concessione al concorrente che segue nella graduatoria.

9. All'importo della garanzia definitiva si applicano le riduzioni previste dall'articolo 93, comma 7, del Codice per la garanzia provvisoria.

#### 43. Articolo — Rinvio

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato, le parti faranno riferimento alle disposizioni normative e legislative vigenti in materia di appalto di servizi, alle leggi, regolamenti e disposizioni ministeriali nulla escluso o riservato, nonché, per quanto applicabili, alle norme del Codice Civile.

Allegati:

Allegato 1 - Programma manutenzioni

Allegato 2 – Prospetto utilizzo strutture

Allegato 3 – Piano Economico Finanziario

Allegato 4 – Matrice dei Rischi

Allegato 5 \_ “Planimetria Centro sportivo”,

Allegato 6 – Inventario beni mobili di proprietà comunale

Allegato 7 – Tariffe