

COMUNE DI SAMONE

Città Metropolitana di Torino

CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL’IMPIANTO SPORTIVO “PIASTRA POLIVALENTE E SPOGLIATOI” DI PROPRIETA’ COMUNALE

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Samone affida in concessione la gestione della piastra polivalente e spogliatoi di proprietà comunale.

Il servizio si svilupperà nella seguente modalità:

- utilizzo e gestione degli impianti per lo svolgimento di attività sportiva;
- custodia, gestione pulizia e igiene degli impianti;
- esecuzione di investimenti e di interventi complementari allo svolgimento del servizio.

Saranno compresi nella concessione:

- a) La manutenzione ordinaria degli impianti in concessione;
- b) La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate e dei relativi impianti per tutta la durata del contratto di concessione.
- c) La consegna all’amministrazione concedente, alla scadenza del contratto di concessione, delle strutture realizzate e dei relativi impianti in buono stato manutentivo.

Il concessionario gestirà funzionalmente e sfrutterà economicamente gli impianti sportivi con le strutture in esso ubicate.

La proprietà dei manufatti e del suolo su cui questi sono stati costruiti rimane di proprietà esclusiva del Comune di Samone.

la concessione è consentita esclusivamente nei termini, nei modi e nei limiti disciplinati dal presente capitolato, dal bando di gara e dalla convenzione di concessione.

Ai sensi delle vigenti disposizioni la concessione d’uso è il diritto d’utilizzo delle strutture per una durata stabilita nei termini di gara, al termine della quale torneranno nella disponibilità del Comune, che potrà utilizzarli per le proprie finalità.

ART. 2 – PARAMETRI ECONOMICI E FINANZIARI BASE DELLA CONCESSIONE

Alla base della concessione di servizi sono stati stabiliti i seguenti parametri:

- a) il Concessionario potrà provvedere alla realizzazione di una nuova struttura (spogliatoi) o ampliamento di quella esistente, mantenendo in entrambi i casi le caratteristiche strutturali che rendano l’edificio omologato allo svolgimento dello sport a cui è dedicato;
- b) gestirà la propria attività sportiva all’interno degli impianti in concessione, facendosi carico:
 - di tutte le spese di gestione, delle utenze, delle manutenzioni ordinarie e degli investimenti finalizzati a riqualificare e valorizzare il servizio (es. rifacimento tappeto sintetico) nonché

- gli immobili in gestione, come da progetto di generale valorizzazione delle strutture esistenti presentato in sede di gara e nel pieno rispetto dei limiti contrattualmente previsti dagli strumenti e dai vincoli insistenti sui beni oggetto di concessione;
- della cura, manutenzione ed eventuale razionale sistemazione dell'area "pertinenziale" come da offerta presentata.
- c) in caso di realizzazione di opere aggiuntive il concessionario dovrà presentare in sede di gara un progetto dell'intervento previsto, che sarà soggetto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale. Le opere dovranno essere realizzate entro max 60 giorni dall'aggiudicazione.
- d) corresponsione di un canone annuo di concessione stabilito in € 3.500,00 (tremilacinquecento/00) quale prezzo a base d'asta, sul quale andranno presentate le offerte al rialzo.

Ogni impegno gestionale e finanziario per la realizzazione dell'opera (esecuzione degli investimenti minimi obbligatori e degli eventuali investimenti facoltativi) è a carico del concessionario.

Le spese relative alla progettazione, alla direzione e contabilizzazione lavori, alla realizzazione delle opere e al collaudo finale, sono a totale carico del concessionario.

ART. 3 – ATTIVITÀ COMPRESSE NELLA CONCESSIONE E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO

Per tutti gli interventi da effettuare la ditta si occuperà in toto e a sue spese di programmare l'acquisto dei prodotti e delle attrezzature da utilizzare, prevedere gli oneri di sicurezza nel rispetto della normativa vigente, che rimarrà tutto a proprio carico. Dovrà essere compilata una lista degli interventi effettuati e rendicontati da su richiesta del Comune.

Il Concessionario dovrà eseguire le seguenti attività:

1. utilizzo e gestione degli impianti sportivi per svolgimento attività di interesse pubblico
2. custodia, gestione pulizia e igiene degli impianti, compresi la raccolta e il conferimento differenziato dei rifiuti secondo il vigente Regolamento comunale;
3. manutenzione ordinaria delle strutture, compresi eventuali interventi di derattizzazione e disinfestazione;;
4. manutenzione ordinaria dei campi da gioco;
5. manutenzione delle aree verdi di pertinenza (taglio periodico, scerbatura, raccolta e conferimento del rifiuto verde al servizio pubblico di raccolta);
6. esecuzione di investimenti minimi obbligatori, complementari allo svolgimento del servizio;
7. esecuzione di investimenti facoltativi.
8. realizzazione di interventi complementari allo svolgimento del servizio.

Le modalità (richieste ritenute minime e indispensabili da parte della Stazione Appaltante) di esecuzione dovranno essere svolte come successivamente indicato:

- 1) CUSTODIA E GESTIONE DEGLI IMMOBILI.

- a) Il Concessionario prenderà in carico gli impianti, farà effettuare da ditte specializzate gli interventi proposti in sede di gara (nuova realizzazione o ampliamento spogliatoi), che dovranno ottenere la certificazione secondo le norme attuali.
- b) In sede di gara dovrà essere presentato un progetto di generale riordino degli immobili, che prevederà interventi minimi, obbligatori, e facoltativi.

Durante la concessione l'affidatario dovrà farsi carico di (elenco non esaustivo):

- custodia delle strutture;
- sfalci periodici delle aree verdi, potature, scerbature, raccolta e conferimento del rifiuto verde al servizio pubblico di raccolta. E' fatto divieto di accumulo anche temporaneo dei rifiuti vegetali presso l'area degli impianti; il conferimento dei rifiuti al servizio pubblico deve essere effettuato a cura del concessionario di volta in volta a seguito di ciascun taglio;
- verifica dell'integrità delle recinzioni e delle cancellate degli impianti;
- verifica della regolare funzionalità degli impianti tecnologici in genere: dovrà inoltre essere terzo responsabile nella conduzione degli impianti termici; eventuali problematiche dovranno essere prontamente segnalate;
- verifica periodica dello stato conservativo delle strutture.

Prima dell'inizio del servizio il Concessionario si adopererà per le vulture delle utenze.

2) LAVORI COMPLEMENTARI

Il progetto di realizzazione degli interventi sulle strutture presentato in sede di gara costituisce il riferimento per i successivi livelli di progettazione e sarà approvato dall'Amministrazione concedente.

Il progetto preliminare da presentare in sede di gara dovrà essere costituito per lo meno dai seguenti elaborati, eventualmente integrabili a seconda della tipologia di intervento proposto:
Allegati tecnico – amministrativi:

A) Relazione tecnico illustrativa e quadro economico;

B) Documentazione fotografica;

C) Elaborati grafici di progetto:

Planimetria stato di fatto, documentazione fotografica;

Planimetria di progetto;

E) Piano economico e finanziario di massima (sulla base del Piano di gestione presentato in fase di gara);

Il concessionario dovrà successivamente redigere il progetto definitivo/esecutivo delle opere integrative, sulla base del progetto preliminare presentato in sede di gara entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla stipulazione del contratto.

Il progetto dovrà essere predisposto nel pieno rispetto di quanto presentato nell'offerta, da sottoporre a successiva formale approvazione da parte del Comune di Samone.

Le opere previste dovranno essere descritte compiutamente mediante:

- a) relazione descrittiva dettagliata di ciascuna opera migliorativa;

- b) elaborati grafici esplicativi;
- c) schemi unifilari degli impianti, se previsti.

Il progetto dovrà essere redatto ai sensi delle norme vigenti, prevedendo i documenti necessari all'approvazione e a firma di professionista abilitato, comprese tutte le eventuali autorizzazioni, approvazioni, pareri e nulla osta necessari, ovvero stabiliti dalla legge.

Gli elaborati progettuali dovranno evidenziare la qualità e la funzionalità delle opere progettate.

Il Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) provvederà alla verifica della documentazione presentata secondo la normativa vigente.

In caso di esito di verifica/validazione negativo e/o a condizione, il concessionario sarà tenuto ad apportare tutte le modifiche e/o integrazioni necessarie al fine di giungere all'esito positivo del procedimento di verifica/validazione.

Il R.U.P. potrà impartire direttive e prescrivere eventuali modifiche o integrazioni finalizzate a garantire le condizioni di cui sopra.

Il soggetto concessionario potrà affidare la direzione dei lavori ad uno dei tecnici facenti parte del gruppo di progettazione. Il committente dovrà anche individuare ai sensi del D. Lgs. n. 81/2008 l'eventuale coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dell'opera.

Ai fini della perfetta realizzazione delle opere, il concessionario si obbliga a dirigere il cantiere mediante personale tecnico idoneo, la cui capacità professionale deve essere commisurata alla natura e all'importanza dei lavori.

Le opere dovranno essere effettuate dal concessionario con spese interamente a proprio carico (a titolo non esaustivo formazione del cantiere attrezzato, allacciamenti ai sottoservizi e canoni di servizio per l'utilizzo degli stessi, stesura pratiche...) tramite imprese in possesso dei requisiti previsti dalla legge

Preso atto delle tempistiche necessarie per ottenere autorizzazioni e permessi, dovrà essere concordato con l'Amministrazione un programma di costruzione delle opere di cui al progetto presentato in sede di gara. L'aggiudicatario eseguirà i lavori in modo da rendere minimo il disagio al funzionamento degli impianti.

Il Concessionario dovrà verificare la regolarità contributiva delle ditte che opereranno all'interno della struttura, sia in fase di affidamento che di successiva liquidazione.

Il Comune dovrà essere mantenuto indenne da qualsiasi problematica potesse sorgere in fase di esecuzione dei lavori.

Le opere integrative e i lavori sugli impianti tecnici sono soggetti a collaudo o a certificazione di regolare esecuzione in conformità al D. Lgs. n. n. 50/2016 ed alle norme in materia e dovranno essere fornite copie al Comune.

I materiali e i componenti da impiegare nelle opere da eseguire devono essere della migliore qualità, possedere le caratteristiche stabilite dalle leggi e dai regolamenti per l'accettazione e l'impiego nelle opere pubbliche e comunque ben rispondenti per qualità, tipo e dimensioni all'uso

cui sono destinate. In particolare devono rispettare le norme UNI, CNR, GEI e le altre disposizioni tecniche comunitarie vigenti.

Tutte le varianti in corso d'opera che risultassero assolutamente necessarie, a causa di carenze del progetto predisposto dal concessionario, o per qualunque altra causa imputabile al concessionario stesso, dovranno essere eseguite dal concessionario secondo le disposizioni impartite dal Responsabile Unico del Procedimento, senza che lo stesso concessionario abbia diritto ad alcun riconoscimento economico.

Il concessionario deve provvedere alla regolare manutenzione ordinaria e straordinaria di quanto realizzato per la durata dell'affidamento della concessione, secondo il piano di manutenzione complementare al progetto esecutivo che dovrà predisporre.

Gli interventi di manutenzione devono essere finalizzati a prevenire eventuali pericoli occulti, a mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico delle opere realizzate.

Il concessionario sarà comunque responsabile di eventuali danni arrecati alle strutture esistenti, nonché di ogni altro eventuale danno arrecato a persone o cose a causa della realizzazione delle opere oggetto della concessione.

L'Amministrazione concedente non si assume responsabilità dirette o indirette 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.

La mancata osservanza delle suddette prescrizioni e dei tempi previsti potrà comportare la rescissione del contratto per negligenza del concessionario a insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

Tutte le opere realizzate rimarranno di proprietà del Comune di Samone.

ART. 5 – CONTROLLO DEL COMUNE

Il Comune, per il tramite del Responsabile Unico del Procedimento e dei competenti uffici comunali, verificherà la modalità di realizzazione degli interventi e di effettuazione dei servizi affidati. Il Responsabile del Procedimento eserciterà, inoltre, tutte le attività di coordinamento, vigilanza e controllo stabiliti dalla Legge e dal Regolamento, per quanto di sua competenza.

ART. 6 – DURATA DELLA CONCESSIONE

Il contratto di concessione ha durata dal 1° luglio 2017 al 30 giugno 2027. Non è previsto il rinnovo del presente contratto se non in forma di proroga tecnica nelle more di definizione di una nuova aggiudicazione.

ART. 7 – ADEMPIMENTI ALLA SCADENZA DELLA CONCESSIONE

Al termine della concessione tutte le opere realizzate con annessi impianti passeranno nella piena ed esclusiva proprietà del Comune di Samone, previo sopralluogo da parte del personale degli Uffici comunali preposti, che valuterà eventuali interventi necessari di manutenzione prima della presa formale in possesso. Tali interventi saranno a totale carico della ditta concessionaria.

ART. 8 – RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario resta responsabile nei confronti del Comune di Samone dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi della concessione. Il Comune dovrà essere indenne da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza della progettazione esecutiva, dell'esecuzione dell'opera, degli interventi previsti o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque connesse con l'effettuazione dei servizi la progettazione o l'esecuzione dei lavori integrativi.

Il concessionario sarà responsabile di eventuali danni arrecati alle strutture esistenti, nonché di ogni altro danno arrecato a persone o cose a causa della realizzazione delle opere oggetto della concessione.

L'Amministrazione concedente 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.

ART. 9 – GARANZIE

1) A garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali, di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse il Concessionario versa una cauzione definitiva pari al 10% del valore dell'importo di appalto in contanti presso la Tesoreria comunale, oppure mediante polizza rilasciata da Impresa di Assicurazione regolarmente autorizzata all'esercizio nel ramo cauzioni ai sensi del T.U. approvato con D.P.R. n.449 del 13/02/1959, oppure fideiussione bancaria.

La cauzione - in originale – viene consegnata al Comune all'atto della stipulazione della presente convenzione. La cauzione sarà svincolata al termine dell'appalto.

ART. 11 – DECADENZA DELLA CONCESSIONE – PROCEDURA

Si considera definitivamente revocata la concessione nei seguenti casi:

- Su richiesta di una delle parti, con preavviso scritto di almeno tre mesi; qualora la richiesta venisse dal Comune, la stessa non dovrà causare la sospensione delle attività ufficiali del Concessionario e delle Società che svolgono attività in palestra;
- Qualora il Comune ritenga che le condizioni gravi ed inderogabili citate dall'art.6 non possano più essere considerate temporanee;
- Quando il Concessionario non abbia mantenuto gli impianti con la dovuta cura e diligenza oppure non abbia provveduto al versamento del canone dovuto nei termini stabiliti.

ART. 12 - CONSEGNA DELL'IMMOBILE ALL'AFFIDATARIO

Alla consegna formale degli immobili per l'effettuazione dei servizi oggetto del presente appalto, verrà stipulato in contraddittorio un verbale che ne riporterà lo stato di consistenza.

ART. 14 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DISCIPLINA DEL SUBAPPALTO

La cessione, anche parziale, del contratto è nulla e costituisce motivo di risoluzione ipso iure del contratto, fatta salva l'azione in danno.

ART.15 – REQUISITI DEL CONCESSIONARIO

I soggetti che partecipano alle procedure di affidamento della presente concessione non devono trovarsi in alcuna delle cause di esclusione dalle gare per l'affidamento di contratti pubblici e devono essere, altresì, in possesso dei requisiti economico finanziari e tecnico-organizzativi.

I requisiti di ordine generale e d'ordine speciali occorrenti per la partecipazione alla gara sono precisati nel bando di gara e dovranno essere documentati dai soggetti concorrenti con le modalità ivi indicate; l'Amministrazione concedente accerterà la loro sussistenza secondo le disposizioni vigenti in materia.

ART. 16 – ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La selezione verrà effettuata con il “criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa” per l’Amministrazione comunale, da valutare mediante l’attribuzione di un punteggio sulla base di elementi obbligatori e facoltativi, come individuati sulla lettera di richiesta offerta. L’aggiudicazione verrà effettuata a favore del concorrente che avrà riportato un punteggio complessivo pari a 100 o comunque il punteggio più elevato, dato dalla somma dei punteggi ottenuti per i singoli elementi di valutazione.

L’attribuzione del punteggio, ai fini dell’aggiudicazione, avverrà sulla base dei seguenti criteri di offerta:

OFFERTA TECNICA

- **Capacità, esperienza e modalità di gestione** **max. punti 50**
- **Lavori complementari allo svolgimento del servizio** **max. punti 25**

OFFERTA ECONOMICA

- **Offerta economica (rialzo) per il canone di concessione richiesto** **max. punti 25**

Il punteggio verrà assegnato all’offerente nelle modalità riportate nel bando.

ART. 17 – COMMISSIONE GIUDICATRICE

La valutazione delle offerte pervenute sarà affidata ad una commissione giudicatrice, composta da tre componenti.

Il Comune si riserva il diritto, a proprio insindacabile giudizio, di non affidare la concessione ad alcun concorrente, come pure di affidare la concessione anche nel caso in cui sia pervenuta una sola offerta giudicata valida dalla commissione di cui innanzi.

Nulla è dovuto ai soggetti concorrenti per la partecipazione alla gara.

ART. 18 – APPROVAZIONE DELL’AGGIUDICAZIONE E OBBLIGHI DELL’AGGIUDICATARIO

Tutte le operazioni di gara, compresa l’attività della commissione giudicatrice e la graduatoria finale delle offerte da questa formulata, sono soggette alla superiore approvazione dell’organo deliberante competente ai sensi di legge.

Il primo classificato è tenuto a produrre al Comune tutta la documentazione prescritta dalla vigente normativa in materia, al fine di consentire l’aggiudicazione definitiva della gara.

L’obbligo di cui innanzi grava anche sul concorrente classificatosi al secondo posto della graduatoria.

ART. 19 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO – ONERI E SPESE

L’aggiudicatario dovrà presentarsi per la firma del contratto di concessione il giorno che sarà stabilito con apposito invito.

L’affidatario sosterrà tutte le spese contrattuali ad intero ed esclusivo carico senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune.

ART. 20 – CONTROVERSIE

Fatte salve le competenze del Responsabile Unico del Procedimento per la definizione bonaria delle contestazioni insorte fra il Comune concedente e la concessionaria, in quanto applicabili, per qualsiasi controversia che dovesse eventualmente insorgere nell’esecuzione del presente disciplinare e del relativo contratto che non possono essere risolte in via amministrativa si rimanda al Foro di Ivrea. E’ esclusa la competenza arbitrale.

ART. 21 – RINVIO ALLE NORME COMPLEMENTARI

Per quanto altro non previsto dal presente disciplinare si applicano le disposizioni di Legge e di Regolamento vigenti in materia di concessione di servizi e di contratti pubblici.