



CITTÀ DI LISSONE
(Provincia di Monza e della Brianza)
Settore Politiche sociali, per l'infanzia e di promozione sportiva
Servizio Sport

CAPITOLATO

**PROCEDURA COMPARATIVA, RISERVATA ALLE ASSOCIAZIONI E ALLE SOCIETÀ' SPORTIVE
DILETTANTISTICHE, PER LA GESTIONE TEMPORANEA DEI DUE CAMPI DI CALCIO A 5 DI
PROPRIETÀ' COMUNALE SITUATI IN VIA BERNINI – 9 LUGLIO / 30 OTTOBRE 2022**

Art. 1 - Oggetto della procedura

La procedura ha per oggetto la gestione dell'impianto sportivo di proprietà comunale situato tra le vie Bernini e Piermarini (foglio catastale 39, particella 9)

L'impianto, individuato nella planimetria allegata, comprende:

- 2 campi di calcio a cinque con superficie di gioco m 40x20, scoperti, in erba sintetica, dotati di porte e panchine, circondati da una recinzione alta m 6. I due campi sono contigui e separati tra loro da una rete di m 3 d'altezza.
- 2 spogliatoi, con ingressi separati, con servizi igienici e docce, situati nel piano seminterrato dell'attigua palestra scolastica "Piermarini" (esclusa dalla presente procedura), ad esclusivo servizio dei due campi di calcio e con accesso indipendente rispetto alla palestra. Gli spogliatoi sono arredati come da dettaglio dell'allegato C.
- area perimetrale situata tra le recinzioni dei due campi e la recinzione esterna dell'impianto, lungo i lati ovest (via Piermarini), nord (via Bernini), est (tra i due campi e la palestra Piermarini).

Il lato sud dell'impianto confina con i giardini della scuola dell'infanzia Allievi e della primaria Tasso.

La concessione ha come obiettivo la promozione dell'attività sportiva e ricreativa connessa alla pratica del calcio a cinque e non solo. Essa comprende, come meglio illustrato negli articoli 5, 6 e 7:

- a) la gestione sportiva dell'impianto nel suo complesso (apertura/chiusura; definizione del calendario d'utilizzo; gestione delle prenotazioni, dei pagamenti e degli incassi; vigilanza durante gli orari d'apertura).
- b) la pulizia e la manutenzione ordinaria dei due campi di calcio
- c) la pulizia e la manutenzione ordinaria delle aree a verde
- d) la pulizia e la manutenzione ordinaria degli spogliatoi
- e) la custodia dei beni assegnati.

Art. 2 - Durata del contratto

La concessione decorre da sabato 9 luglio e si conclude domenica 30 ottobre 2022.

Alla scadenza del contratto, l'Amministrazione comunale potrà valutare di concedere una eventuale proroga tecnica per il tempo necessario all'espletamento di una nuova procedura d'affidamento.

Art. 3 – Presa in carico dei beni

Il concessionario dichiara di aver preso visione dell'immobile e di accettarne lo stato di fatto, come risultante dall'attestato di avvenuto sopralluogo rilasciato dall'Amministrazione comunale. L'impianto viene consegnato con i beni mobili di cui al citato allegato C.

L'eventuale acquisto di attrezzature e arredi integrativi – ritenuti necessari per un miglior utilizzo dell'impianto, sulla base delle proposte descritte nel progetto tecnico - è a carico del gestore.

Gli eventuali beni acquistati da quest'ultimo, al termine del contratto, resteranno di sua proprietà.

Art. 4 – Tariffe

I proventi derivanti delle attività sono riscossi e incassati dal gestore, che li utilizza a copertura dei costi di gestione e per lo svolgimento delle proprie finalità istituzionali.

Per l'utilizzo libero dell'impianto da parte dei cittadini (vedi sotto, art. 5 modalità 1), il gestore applica la tariffa indicata nel progetto di gestione, che resta invariata per tutta la durata del contratto. Questa tariffa non può essere superiore a € 50,00/ora lordi. In sede di presentazione dell'offerta è possibile proporre una riduzione percentuale, che sarà valutata come indicato nel punto 6 delle "Modalità di svolgimento della procedura", alle quali si rimanda.

Le eventuali tariffe delle attività strutturate (vedi sotto, art. 5 modalità 2) sono invece a discrezione del gestore.

Considerata la limitata durata contrattuale, non è previsto che il gestore versi un canone all'Amministrazione comunale. E' tuttavia tenuto a garantire almeno 20 ore settimanali di utilizzo gratuito dei campi da parte di ragazzi under 18 (cfr. l'art. 5).

Art. 5 – Gestione dei campi di calcio a cinque

La gestione dell'impianto sportivo prevede due modalità di utilizzo:

1. utilizzo libero dei campi, su prenotazione, da parte di cittadini (under 18 o adulti);
2. attività strutturate organizzate dal gestore, rivolte ai propri tesserati/associati o ai cittadini stessi. Le attività strutturate possono riguardare anche discipline diverse dal calcio.

Entrambe le modalità implicano le seguenti attività complementari, tutte a carico del gestore:

- apertura/chiusura dell'impianto (cancelli esterni, spogliatoi);
- definizione del calendario mensile, settimanale e giornaliero d'utilizzo;
- gestione delle prenotazioni, dei pagamenti e degli incassi;
- regolamentazione degli accessi ai due campi e agli spogliatoi (turni)
- vigilanza durante gli orari d'apertura.

La gestione deve ottimizzare la fruibilità della struttura nei diversi momenti della giornata.

Le fasce di utilizzo a disposizione sono 21 nell'arco della settimana:

Lunedì	Martedì	Mercoledì	Giovedì	Venerdì	Sabato	Domenica
09.00-13.00	09.00-13.00	09.00-13.00	09.00-13.00	09.00-13.00	09.00-13.00	09.00-13.00
14.00-18.00	14.00-18.00	14.00-18.00	14.00-18.00	14.00-18.00	14.00-18.00	14.00-18.00
18.00-22.00	18.00-22.00	18.00-22.00	18.00-22.00	18.00-22.00	18.00-22.00	18.00-22.00

Per ognuno dei due campi, il gestore può scegliere quanti gruppi di utilizzatori accogliere in ogni fascia di utilizzo (1, 2, 3, o 4 gruppi in funzione della durata che riterrà opportuna per ogni singolo utilizzo) e se far utilizzare i due campi in contemporanea oppure no.

La modalità 1 (utilizzo libero) sarà:

- gratuita, per ragazzi under 18, in almeno 5 (cinque) fasce d'utilizzo (corrispondenti a 20 ore settimanali) tra le dieci totali del periodo lunedì-venerdì, mattina-pomeriggio, evidenziate in grigio chiaro.
- a pagamento, per tutti, nelle restanti fasce mattina-pomeriggio e dopo le 18.00 dei giorni da lunedì a venerdì, nonché nelle intere giornate di sabato e domenica, evidenziate in grigio scuro.

E' facoltà del gestore ampliare il numero di fasce gratuite destinate a "utilizzo libero" da parte degli under 18. L'eventuale ampliamento sarà valutato in sede di offerta.

La modalità 2 (attività strutturate organizzate dal gestore) può essere caratterizzata da interventi sia gratuiti che a pagamento, secondo quanto previsto dal progetto di gestione descritto nell'offerta che sarà presentata.

Il progetto presentato, pertanto, deve descrivere la proporzione tra le modalità 1 e 2, cioè tra le fasce orarie a uso libero e le fasce utilizzate per attività strutturate, nonché, per ognuna delle due modalità, gli utilizzi gratuiti e gli utilizzi a pagamento.

Nel progetto vanno indicate anche le modalità di utilizzo libero dei campi da parte dei minorenni (chi deve risultare intestatario della prenotazione, eventuale autorizzazione dei genitori, ecc.).

Tutte le attività - sia libere che strutturate - devono essere promosse attraverso canali social e/o internet. Con gli stessi canali e con un cartello affisso all'esterno dell'impianto il gestore deve rendere pubblico gli orari e le regole d'utilizzo.

Art. 6 – Servizi ulteriori

Il gestore può attivare nell'impianto servizi ulteriori rispetto a quelli principali sopra descritti, secondo quanto presentato come miglioria nell'offerta tecnica e previo assenso scritto dell'Amministrazione comunale.

Tra le ulteriori attività, è ammessa la somministrazione di alimenti e bevande ad esclusivo servizio degli utilizzatori dell'impianto, prestata tramite food track o analoghe strutture mobili.

In questo caso, gli addetti alla somministrazione dovranno essere in possesso dei requisiti di idoneità professionale e delle autorizzazioni amministrative prescritte dalla normativa igienico-sanitaria.

E' ammessa anche l'installazione, in un luogo dell'impianto sportivo preventivamente concordato con gli uffici comunali, di distributori automatici di alimenti e bevande.

Art. 7 – Oneri a carico del gestore

7a- Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria dell'immobile, degli impianti e delle attrezzature affidate è a completo carico del gestore. Essa comprende tutti gli interventi necessari per custodire e conservare con diligenza i beni.

Costituiscono opere di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le riparazioni necessarie a mantenere in efficienza le finiture degli edifici e gli impianti tecnologici esistenti (elettrici, di riscaldamento e condizionamento).

La manutenzione ordinaria comprende, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- la manutenzione dei campi sintetici secondo le specifiche del produttore (per es. la spazzolatura settimanale);
- il taglio dell'erba delle aree a verde, delle siepi e delle sterpaglie (con esclusione della potatura degli alberi), con relativa raccolta e smaltimento alla piattaforma ecologica comunale;
- la raccolta e lo smaltimento di rami e foglie degli alberi cadute nell'area dell'impianto, in particolari sui campi di gioco;
- l'eventuale riparazione della rete di separazione tra i due campi;
- l'eventuale riparazione/sostituzione, in caso di rottura, delle attrezzature sportive (porte, reti, panchine, ecc. dei campi di calcio);
- la riparazione/sostituzione, in caso di rottura, degli arredi degli spogliatoi
- piccole opere di falegnameria o da fabbro (riparazioni di infissi e serramenti, sistemazioni di serrature e cardini, saldature, sostituzione di vetri rotti, ecc.);
- piccole opere elettriche (riparazione/sostituzione delle parti accessorie delle apparecchiature elettriche: lampadine, prese, interruttori, ecc.), con esclusione dei fari dei campi di calcio;
- la dotazione e sostituzione del materiale di primo soccorso (DAE e altro).

Il gestore ha pertanto l'obbligo di mantenere gli immobili concessi in perfetta efficienza, senza poter chiedere al Comune di Lissone rimborsi derivanti da tale obbligo. In caso di rifiuto ad eseguire lavori di manutenzione ad esso spettanti, l'Amministrazione Comunale li potrà eseguire d'ufficio, addebitando i relativi costi aggiuntivi anche mediante rivalsa sulla cauzione.

7b – Pulizie, custodia e altri oneri

Sono a carico del gestore la pulizia sia delle aree esterne che delle aree interne (spogliatoi e servizi igienici), quella degli arredi e delle attrezzature, nonché la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti. Il gestore è inoltre responsabile dell'apertura/chiusura, della custodia e della costante vigilanza del complesso sportivo durante l'utilizzo. Anche le eventuali spese per telefono e internet, così come la tassa sui rifiuti, sono a suo carico.

7c – Relazione sull'attività svolta

Al termine del contratto, il gestore deve presentare al Comune di Lissone (Ufficio Sport) una sintetica relazione sulla gestione dell'impianto e sull'attività svolta, con il relativo rendiconto economico.

Art. 8 – Cartelloni e striscioni pubblicitari

E' consentita l'installazione di cartelli o striscioni pubblicitari, fatto salvo il pagamento dell'imposta sulla pubblicità quando dovuta. Cartelloni e striscioni devono essere in materiale ignifugo e non contundente e garantire il rispetto di tutte le norme di sicurezza.

Articolo 9 - Oneri del Comune di Lissone

Restano a carico del Comune di Lissone le spese di consumo di energia elettrica, acqua, gas, così come i seguenti interventi di manutenzione:

- opere idrauliche (riparazione di sanitari, rubinetterie, scarichi, sifoni; riparazione/sostituzione delle parti accessorie delle apparecchiature termo-idrauliche; spurghi, ecc.);
- opere edili (riparazione di intonaci, rivestimenti e pavimenti, ecc.);
- eventuali ritocchi di tinteggiatura e verniciatura;
- la manutenzione straordinaria.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli immobili, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. La manutenzione straordinaria comprende inoltre la potatura degli alberi e gli interventi sui fari dei campi di calcio.

Il gestore ha l'obbligo di segnalare al Comune la necessità di interventi di manutenzione straordinaria indifferibile.

Articolo 10 – Responsabilità civile

E' a carico del gestore la responsabilità civile verso il Comune e verso terzi (persone, cose, animali), derivante sia dall'attività sportiva svolta, sia dalla mancata esecuzione delle opere di manutenzione di cui all'art. 7.

A garanzia di questi rischi, il gestore stipula una polizza RCT e RCO, con massimali non inferiori a € 500.000,00 (cinquecentomila/00), valida per tutta la durata del contratto, e ne trasmette copia al Comune. Il Comune di Lissone va considerato terzo a tutti gli effetti.

Art. 11 – Cauzione

Il concessionario, prima dell'inizio della gestione, deve versare al Comune un deposito cauzionale, sotto forma di fideiussione (bancaria o assicurativa) o di assegno circolare, dell'importo di € 1.000,00 (mille).

La cauzione copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento delle obbligazioni contrattuali. E' presentata inoltre a garanzia del pagamento di eventuali penalità comminate e delle spese che il Comune dovesse sostenere durante l'esecuzione del contratto per responsabilità del gestore.

La cauzione sarà restituita al termine del contratto.

Art. 12 – Divieto di subconcessione e di cessione del contratto

Non è ammessa la subconcessione.

Il contratto non può essere ceduto né può essere affidata a terzi l'integrale esecuzione delle prestazioni. Il gestore ha tuttavia la facoltà di affidare a terzi lo svolgimento dei servizi di pulizia e quelli di manutenzione. Non si tratta di sub-concessione, poiché i fornitori di tali prestazioni agiscono come meri esecutori materiali di un servizio a favore del concessionario, in mancanza di autonomia operativa.

In questo caso, il gestore comunica al Comune di Lissone, prima dell'inizio delle prestazioni, il nome dei propri contraenti e l'oggetto dei servizi.

Art. 13- Personale destinato al servizio

Il personale destinato al servizio – dipendente, incaricato o volontario - dovrà essere adeguato, per numero e competenze, alla tipologia dei compiti da eseguire.

Il gestore agisce, nei confronti del personale, nel rispetto degli obblighi retributivi, fiscali, previdenziali, assicurativi, sanitari, antinfortunistici previsti dalle norme e, per i dipendenti, dai contratti collettivi nazionali di riferimento.

Tutto il personale è tenuto ad osservare le disposizioni antinfortunistiche proprie dei servizi in esecuzione. L'inosservanza di queste disposizioni costituisce per il gestore responsabilità penale e civile, in relazione agli eventuali danni che, per tale motivo, dovessero derivare al personale, a terzi ed agli impianti. L'inosservanza costituisce inoltre causa di risoluzione del contratto se, nonostante una diffida scritta, il gestore non provveda in merito.

Art. 14 - Verifiche e controlli

Il Comune di Lissone, in ogni momento e senza obbligo di preavviso, può effettuare ispezioni presso l'impianto sportivo, per verificare il rispetto delle condizioni contrattuali.

Art. 15 – Penali

Per ogni inadempimento degli obblighi contrattuali che sia stato riscontrato e contestato, il Comune di Lissone può applicare una penale di € 100,00.

L'applicazione della penale deve essere preceduta da una contestazione scritta (trasmessa anche con mail o PEC), alla quale il gestore può presentare, entro 10 giorni dalla ricezione, eventuali controdeduzioni.

In caso di mancato riscontro o di giustificazioni ritenute insufficienti, l'Amministrazione comunale applica la penale, che viene notificata al concessionario con PEC o raccomandata a/r.

Articolo 16 – Risoluzione del contratto

Il Comune può risolvere il contratto per colpa del gestore, in caso di violazione delle prescrizioni contenute nel capitolato e nel contratto stesso. L'uso improprio o la trascuratezza nell'utilizzo dell'impianto producono ipso iure la risoluzione, con restituzione immediata dell'immobile, oltre al risarcimento dei danni.

Art. 17- Clausola risolutiva

Il contratto, ai sensi e per effetti dell'art. 1456 del codice civile (clausola risolutiva espressa), può essere risolto di diritto, a seguito della comunicazione dell'Amministrazione comunale di volersi valere della clausola risolutiva, fatto salvo il risarcimento dei danni subiti, nei seguenti casi:

- dopo due inadempienze debitamente contestate, circa l'esecuzione delle obbligazioni contrattuali;
- sospensione non autorizzata del servizio per un periodo continuativo di durata superiore a tre giorni (se in periodi diversi da quelli eventualmente indicati in progetto), previa diffida a riprendere il servizio immediatamente;
- mancata realizzazione di una delle migliorie proposte in sede di offerta.

Art. 18 – Recesso dal contratto

Il gestore può recedere anticipatamente dal contratto, con un preavviso di almeno 3 (tre) settimane, da comunicare con raccomandata A/R o con PEC. Il recesso anticipato comporterà l'incameramento della cauzione da parte del Comune.

Articolo 19 – Spese contrattuali

Il contratto viene stipulato nella forma della scrittura privata. Tutte le spese relative al presente contratto sono a carico del gestore: imposta di registro (€ 200,00 solo in caso d'uso) e imposta di bollo (€ 16,00 ogni 4 facciate). Se il concessionario è iscritto nel RUNTS (Registro Unico Nazionale del Terzo Settore), il contratto viene redatto in esenzione dalle imposte di registro e di bollo, in forza dell'art. 82 commi 3 e 5 del D.Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo settore).

Articolo 20 - Controversie

Ogni controversia relativa all'interpretazione, esecuzione o risoluzione del contratto sarà sottoposta ad un tentativo di mediazione tra le parti. In caso di fallimento del tentativo, il Foro esclusivo di competenza sarà quello di Monza.

