



# **CITTÀ DI MESSINA**

## **CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI**

### **PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI GESTIONE DELL' IMPIANTO SPORTIVO "STADIO F.SCOGLIO" DEL COMUNE DI MESSINA.**

#### **1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE, MODALITÀ DI ESECUZIONE E IMPORTO**

La concessione ha per oggetto la conduzione e gestione e messa a norma dell'impianto sportivo "STADIO F. SCOGLIO" del Comune di Messina con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del concessionario, secondo le modalità e i termini stabiliti dal presente capitolato.

Si precisa che l'oggetto principale del contratto è costituito dal servizio di conduzione e gestione, avendo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento normativo, carattere meramente accessorio, perché strettamente strumentali al servizio di gestione dell'impianto sportivo. Il concessionario, pertanto, assume su di sé il rischio operativo connesso alla gestione del servizio.

Il contratto di affidamento, pertanto, viene qualificato come concessione di servizi, ai sensi degli artt. 28 e 169 del D.Lgs.n.50/2016.

L'affidamento non è diviso in lotti.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 165 del D. Lgs. n. 50/2016 il corrispettivo del servizio sarà costituito nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio medesimo. Il concessionario assume il rischio operativo legato alla gestione dei servizi, sia sul lato della domanda che su quello dell'offerta, rimanendo del tutto esclusa ogni ipotesi di intervento del Comune ad eventuale ripiano di perdite di gestione.

L'Ente Concedente si riserva la facoltà, nei limiti di cui all'art. 63, comma 5 del Codice, di affidare al Concessionario, nei successivi tre anni dalla stipula del contratto, nuovi servizi consistenti nella ripetizione di servizi analoghi.

#### **1.1. IDENTIFICAZIONE DELLE STRUTTURE OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

L'impianto sportivo "Stadio F. Scoglio" è un impianto destinato al gioco del calcio, omologato per la serie A con capienza circa 38.000 spettatori. Occupa una superficie di circa mq. 115.000 che comprende anche la viabilità generale di accesso e le tre aree a parcheggio per complessivi 1200 posti auto. E' identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 139 ed è costituito da:

### 1.1.1. Stadio

Campo di gioco in erba naturale con l'intero complesso delle gradinate, percorsi, accessi con varchi e tornelli e vie di esodo, servizi per il pubblico, locali tecnici necessari per lo svolgimento delle manifestazioni sportive e non sportive (sala GOS, locali destinati a polizia, squadre di sicurezza e vigili del fuoco, locali tecnologici, ecc...) e tutti gli spazi compresi all'interno della recinzione perimetrale (c.d. zona di massima sicurezza), che costituiscono una pertinenza essenziale per l'utilizzo dello Stadio, anche ai fini delle vigenti normative di sicurezza e di pubblico spettacolo; l'impianto consente il parcheggio auto, l'accesso e lo stazionamento sugli spalti dei diversamente abili in curva sud ed in tribuna B.

### 1.1.2. Servizi di supporto e complementari per lo svolgimento degli eventi sportivi

Sono principalmente ubicati nell'edificio a più piani integrato con gli spalti della curva sud e contiene i servizi così suddivisi:

- **al piano terra:** spogliatoi e relativi servizi per le squadre divisi in 4 gruppi, con saune, sala massaggi, locali infermerie, palestra, n° 3 spogliatoi per gli arbitri, sala stampa, salette openspace attrezzate con i banchi per la stampa, hall di ingresso in comune per spogliatoi e foresteria, locali uffici; numerosi locali destinati agli impianti tecnologici, l'alloggio custode e i locali per il personale di servizio e locali per le forze dell'ordine;
- **a quota + 4,60:** atrio coperto per lo smistamento "a vomitorio" del pubblico della curva sud con tre gruppi di servizi igienici maschili e femminili e per diversamente abili, punto bar, locali infermeria di polizia in comunicazione con la viabilità di emergenza;
- **a quota + 9,40:** trovano i locali della foresteria, struttura ricettiva costituita da circa 40 stanze a 2-3 posti per l'ospitalità dei calciatori e dei frequentatori in genere dello stadio, tutte dotate di servizi in camera, e climatizzazione;
- **a quota + 14,50:** ampia sala mensa e locali cucine annessi, zona relax e soggiorno con angolo bar; servizi igienici per il pubblico della curva sud ad integrazione di quelli a quota sottostante;

Alla sommità della tribuna A, sul lato Ovest, trovano la **tribuna stampa** e la **zona di ospitalità per le autorità** con salone e servizio bar ed altri locali di supporto; ancora al di sopra di esse trovano il **locale GOS** deputato ad accogliere le attrezzature ed il personale preposto al controllo della sicurezza;

### 1.1.3. Parcheggi

Come specificati nell'allegata planimetria sono denominati:

- parcheggio **verde**, con 487 posti auto, collegato alla zona degli ingressi allo stadio, c.d. antistadio, da un sottopasso pedonale. In esso sono compresi quelli destinati agli ospiti che raggiungono il settore a loro dedicato con un sovrappasso a tunnel;
- parcheggio **rosso**, con 438 posti auto, collegato alla zona degli ingressi allo stadio da un sottopasso pedonale;
- parcheggio **giallo**, con 368 posti auto; in esso sono previsti gli stalli per le auto dei diversamente abili.

Sul lato Ovest della zona antistadio ci sono le strutture delle biglietterie (non in uso)

#### **1.1.4. Palazzina uffici comunali**

La parte a sud-ovest dell'edificio di cui sopra ospita numerosi locali destinati ad uffici. Al primo piano, per complessivi 800,00 mq, si trovano i locali di tre sezioni della polizia municipale. Al secondo piano hanno sede gli uffici della II Circoscrizione e gli ambienti della medicina sportiva.

Le strutture sono concesse nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, per cui la partecipazione alla gara comporta l'accettazione delle situazioni suddette, senza alcuna possibilità per il concessionario di sollevare eccezioni.

### **2. MODALITÀ DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

La concessione sarà affidata mediante gara pubblica ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016. L'affidamento avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm., determinata sulla base dei criteri, dei pesi e sub-pesi indicati nel disciplinare di gara.

### **3. GESTIONE DELL'IMPIANTO**

La gestione e l'uso dell'impianto dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti principi e finalità:

- conduzione dell'impianto al fine di realizzare l'attività sportiva per la quale è destinato nonché tutte le attività compatibili anche di carattere commerciale, ferma restando la valenza pubblica delle attività;
- promuovere la diffusione della pratica sportiva nel territorio;
- massima fruibilità e funzionalità della struttura;
- salvaguardia del bene e delle sue dotazioni;
- riduzione progressiva degli oneri a carico del Comune di Messina e perseguimento dell'equilibrio economico della gestione.

### **4. ATTIVITÀ COMPLEMENTARI DI NATURA COMMERCIALE**

Il concessionario deve condurre l'impianto per lo svolgimento dell'attività sportiva cui è destinato.

In presenza dei necessari presupposti di legge, può organizzare anche attività complementari di bar, ristorazione, benessere psico/fisico, ricreative, culturali e del tempo libero, nella piena osservanza della normativa di settore. In presenza dei necessari presupposti ed autorizzazioni ordinarie di legge, il concessionario può realizzare attività complementari nelle aree libere pertinenziali, previa trasformazione urbanistica delle stesse.

Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tali attività commerciali dovranno essere acquisite direttamente dal gestore incluso l'accatastamento finale, gli allacci fognari e quant'altro necessario. Dette autorizzazioni opereranno limitatamente al periodo di durata della concessione. Esse, inoltre, non sono trasferibili, inerendo ad attività complementari e strumentali all'oggetto della concessione.

Il gestore è autorizzato ad effettuare all'interno dell'impianto la vendita di prodotti per il merchandising, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni e licenze previste dalle disposizioni vigenti in materia.

Il gestore dovrà esporre il listino prezzi dei servizi e dei prodotti offerti all'interno delle strutture in concessione.

Sono a carico del gestore tutti gli oneri relativi all'esercizio delle attività di cui al presente articolo. Tali attività complementari possono essere curate direttamente dal gestore o affidate a terzi in sub concessione,

Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tale attività dovranno essere intestate al legale rappresentante della società concessionaria, il quale sarà tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative richieste. Dette autorizzazioni saranno operanti limitatamente al periodo di concessione e non saranno trasferibili essendo vincolate all'attività dell'impianto sportivo oggetto della presente concessione.

Resteranno a carico del Concessionario tutti gli oneri fiscali relativi al suddetto esercizio. E' data facoltà alla Concessionario di affidare a terzi la gestione dei punti ristoro.

Nei rapporti tra Concessionario e il sub-Concessionario il Comune sarà completamente estraneo e non assume alcuna responsabilità conseguente ai rapporti tra i due soggetti.

In alcun modo, l'esercizio del punto di ristoro potrà costituire vincolo, o motivo di richiesta di indennizzo o risarcimento nei confronti del Comune una volta concluso, qualora per qualsiasi ragione sia anticipatamente risolto il rapporto concessorio.

Il sub-Gestore ed il Concessionario rispondono solidalmente del puntuale adempimento di tutti gli obblighi ed oneri connessi al suddetto esercizio. Nelle manifestazioni organizzate e/o patrocinate dal Comune, quest'ultimo potrà chiedere al Concessionario l'apertura dei punti ristoro, con oneri e ricavi a carico e a favore del Concessionario.

**Il progetto gestionale presentato dal Concessionario in sede di gara diventa parte integrante e sostanziale del contratto di concessione. Il mancato rispetto di quanto dichiarato dal Concessionario nel predetto documento determinerà la revoca della concessione per fatto o colpa del Concessionario.**

## **5. AFFISSIONI PUBBLICITARIE**

Al concessionario è consentito lo sfruttamento pubblicitario all'interno delle aree oggetto della concessione, compresi i tabelloni elettronici, con l'obbligo di acquisire autonomamente e preventivamente le relative autorizzazioni, osservare rigorosamente la normativa di settore, uniformarsi alle eventuali prescrizioni tecniche disposte dall'Amministrazione comunale in merito alla installazione e manutenzione degli impianti pubblicitari e di provvedere al pagamento delle imposte, determinate a norma di legge e di regolamento. La pubblicità commerciale è consentita negli appositi spazi presenti all'interno dell'impianto sportivo e sullo schermo elettronico. Inoltre, è consentito alla Concessionaria gestire in via esclusiva altre forme di pubblicità e/o nuovi spazi pubblicitari all'interno dell'impianto.

La pubblicità esposta deve essere riferita all'attività propria del Concessionario o dei suoi sponsor, comprese le manifestazioni temporanee che si svolgono all'interno dello stadio. I contenuti dei messaggi pubblicitari non dovranno essere contrari all'ordine pubblico e alla morale.

Gli incassi spetteranno al gestore e dovranno essere contabilizzati nel rispetto della normativa vigente in materia fiscale e tributaria.

Tale attività potrà essere affidata a terzi in sub concessione.

## **6. ATTREZZATURE ED ARREDI**

Il concessionario, a decorrere dall'inizio della concessione e per tutta la durata della stessa, provvederà a proprie spese alla fornitura delle attrezzature e degli arredi ulteriori a quelli già installati e in dotazione, necessari per il buon svolgimento del servizio, nonché alla sostituzione di quelli vetusti, senza poter nulla pretendere al riguardo dall'Amministrazione.

## **7. DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione avrà la durata di anni **30 (trenta)** con decorrenza dalla data di consegna dell'impianto e è soggetta a riduzione in base all'offerta economicamente più vantaggiosa. L'operatore economico, in aggiunta ai predetti anni di convenzione, può richiedere in sede di offerta una durata più lunga della concessione che dovrà essere calcolata commisurandola al periodo necessario per l'ammortamento dell'investimento delle migliori proposte dal concessionario, in aggiunta agli interventi di manutenzione straordinaria già posti a base di gara e con esclusione di tutti gli interventi di adeguamento normativo necessari per l'agibilità dell'impianto.

La durata complessiva della concessione dovrà essere correlata al valore delle migliori proposte nell'ambito dell'offerta economica e non potrà, in ogni caso, superare 99 anni.

## **8. VALORE DELLA CONCESSIONE – CANONE ANNUO GESTIONE**

A fronte degli oneri previsti dal presente capitolato, al Concessionario spetterà il diritto di percepire tutte le entrate derivanti dall'applicazione delle tariffe e delle altre attività, compatibili con la natura dell'impianto e le altre fonti di reddito derivanti dallo sfruttamento e dalla gestione dell'impianto.

Il canone annuo di gestione, così come fissato nella procedura di gara, e cioè pari o superiore alla base d'asta di € **10.000,00 oltre I.V.A. se ed in quanto dovuta**, dovrà essere versato in rate semestrali anticipate da pagarsi entro il primo giorno del semestre a cui il pagamento si riferisce.

Il termine di pagamento non può essere prorogato, l'Amministrazione si riserva la facoltà di risolvere la concessione dopo il mancato pagamento di 2 (due) rate consecutive di canone, salvo riservarsi la possibilità di valutare formule di pagamento rateale accompagnate da idonee garanzie.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% dell'indice ISTAT di settore rilevato rispetto all'anno precedente, con riferimento al mese di inizio della concessione.

## **9. VERBALE DI CONSISTENZA E CONSTATAZIONE – CONSEGNA DELL'IMPIANTO**

La consegna dell'impianto e delle attrezzature in esso esistenti avverrà previa redazione di apposito verbale di consistenza e constatazione sottoscritto in contraddittorio dal Concessionario e dal Dipartimento Servizi alla Persona e alle Imprese, coadiuvato dal Dipartimento Servizi Tecnici – Servizio Manutenzione Impianti Sportivi. La disponibilità dell'impianto sportivo, delle attrezzature, beni mobili e macchinari ivi esistenti verrà trasferita al Concessionario esclusivamente per l'espletamento del servizio. L'impianto sportivo sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Al verbale di consegna sarà allegata la dichiarazione del Concessionario con la quale riscontra, accerta e riconosce l'idoneità dell'impianto sportivo che sta per prendere in consegna e ne accetta le condizioni manutentive.

Alla scadenza della concessione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione degli impianti rispetto alla situazione esistente al momento della consegna. Non è considerata danno la normale usura secondo il corretto utilizzo. Alla scadenza della concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino al momento detenuta dal Concessionario. Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna dell'impianto.

## **10. OBBLIGHI E ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario è tenuto a:

- 10.1.rispettare tutte le disposizioni legislative e regolamentari vigenti e future in materia di utilizzo dei luoghi di lavoro e degli impianti sportivi e comunque attinenti alla concessione in oggetto; le norme antinfortunistiche e quelle relative alla sicurezza e igiene sui luoghi di lavoro; il regolamento comunale per l'uso e la gestione degli impianti sportivi vigente e futuro; il presente capitolato e il progetto proposto dal medesimo Concessionario in sede di presentazione dell'offerta nonché le eventuali prescrizioni impartite dal Comune in relazione all'impianto e al suo utilizzo nel corso della concessione;
- 10.2.utilizzare effettivamente l'impianto sportivo;
- 10.3.svolgere e a far svolgere l'attività sportiva compatibilmente con i limiti funzionali e di sicurezza dell'impianto;
- 10.4.segnalare per iscritto al Comune - Dipartimento Servizi alla Persona e alle Imprese – entro dodici ore dal termine di ogni utilizzo, eventuali danni arrecati all'impianto sportivo, per qualsiasi motivo, durante l'uso;
- 10.5.provvedere, a propria cura e spese, nel caso di danni da chiunque e in qualsiasi modo cagionati all'impianto nel corso di ogni singolo utilizzo, al ripristino stato dell'impianto entro il termine stabilito dal Comune - Dipartimento Servizi alla Persona e alle Imprese;
- 10.6.adottare, a propria cura e spese, tutti gli accorgimenti necessari a salvaguardare l'integrità dell'impianto e la sua restituzione al termine dell'utilizzo nelle stesse condizioni in cui si trovava al momento della consegna, fatto salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso;
- 10.7.provvedere a dotare l'impianto, a proprie spese, di defibrillatore; a formare il personale addetto all'uso di tale attrezzatura; a garantire con proprio personale la copertura totale delle

ore di utilizzo dell'impianto in proprio. Per le ore di utilizzo dell'impianto da parte di altre società sportive il Concessionario dovrà mettere semplicemente a disposizione tale apparecchiatura. Sarà invece obbligo delle società utilizzatrici provvedere alla presenza di proprio personale abilitato all'uso del defibrillatore;

10.8. provvedere all'aggiornamento di tutte le certificazioni, omologazioni e le autorizzazioni relative alla sicurezza e all'agibilità dell'impianto previste dalla normativa legislativa e regolamentare vigente e futura in materia;

10.9. attuare interventi e opere connesse alla riqualificazione energetica, in base a quanto previsto nell'offerta tecnica presentata, nel pieno rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni, permessi, nulla osta ecc. e sotto la propria ed esclusiva responsabilità ed a proprio rischio imprenditoriale, tenendo manlevato ed indenne il Comune da ogni eventuale pretesa di terzi.

#### **Il Concessionario dovrà inoltre:**

- Redigere e tenere aggiornati i registri di manutenzione degli impianti con i controlli periodici sulla sicurezza, funzionalità e manutenzione programmata degli impianti elettrici, termici, di sicurezza ed antincendio; il Concessionario, ai sensi e per gli effetti di tutte le norme legislative e regolamentari che regolano la sicurezza, assumerà la qualifica di responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza nell'impianto sportivo e quindi ogni titolarità ed obbligo in materia di sicurezza, agibilità ed omologazione delle strutture. Tutte le certificazioni dovranno essere conservate e, a richiesta, messe a disposizione del Comune.
- L'inadempienza di quanto sopra, attinente la sicurezza, sarà causa di revoca della concessione, fatta salva la richiesta di risarcimento di eventuali danni.

#### **Fanno carico al Concessionario:**

- Le utenze saranno integralmente a carico del Concessionario, che avrà l'onere di provvedere alla volturazione a proprio nome dei relativi contratti con decorrenza dall'inizio della concessione, salvo conguagli per eventuali ritardi nel subingresso.
- La pulizia dell'impianto sportivo.
- La custodia, la sorveglianza e il controllo degli spazi interni e esterni degli accessi all'impianto.
- Gli allestimenti e disallestimenti quando necessari.
- Nel caso di interventi che richiedano autorizzazioni di tipo edilizio il Concessionario si assume ogni onere al riguardo e dovrà, comunque, acquisire il parere/autorizzazione preventivo dai competenti Dipartimenti Comunali.

## **11. VIGILANZA**

Il Concessionario è tenuto ad impedire l'accesso all'impianto, sia durante l'apertura sia durante la chiusura dello stesso, a chiunque non abbia titolo ad accedervi .

Il Concessionario dovrà attivare un servizio di guardiania e vigilanza sull'impianto a mezzo di proprio personale o personale appositamente incaricato, assumendosi ogni responsabilità ed onere per danneggiamenti e atti di vandalismo. Il Concessionario è responsabile altresì di ogni forma di

sottrazione e/o danneggiamento di beni ed oggetti presenti all'interno dell'impianto ed è tenuto a provvedere alla rifusione del danno.

## **12. OBBLIGHI MANUTENTIVI – TERMINE INTERVENTI**

- 12.1. Sono a carico del concessionario la manutenzione ordinaria, straordinaria programmata e a guasto ed ogni onere necessario all'esercizio dell'impianto, in conformità alle norme vigenti in materia di gestione degli impianti sportive e di sicurezza degli stessi, nonché gli eventuali necessari adeguamenti normativi.
- 12.2. Sono a carico del concessionario le opere necessarie a conseguire certificati e abilitazioni di ogni sorta.
- 12.3. Il concessionario è tenuto a garantire che l'esecuzione dei lavori verrà programmata in modo tale da impedire la chiusura totale dell'impianto, salvo che per periodi minimi, quando strettamente necessario per esigenze di natura tecnica, debitamente comprovate.
- 12.4. Il concessionario dovrà affidare i lavori di manutenzione straordinaria nel rispetto delle norme del D.Lgs. n. 50/2016 richiamate dall'art. 1, comma 2, lett. d), del medesimo decreto, trattandosi di lavori pubblici affidati da un concessionario di servizi, strettamente strumentali alla gestione del servizio e destinati a divenire di proprietà dell'Amministrazione.
- 12.5. Tutti i lavori di manutenzione straordinaria allo scadere della concessione rimarranno di proprietà del Comune di Messina, senza che il concessionario possa rivendicare alcun compenso, rimborso o indennizzo né nei confronti dell'Amministrazione comunale, né nei confronti dell'eventuale nuovo gestore.
- 12.6. L'Ufficio Tecnico comunale vigilerà costantemente sulla corretta e puntuale progettazione ed esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione di cui al presente articolo.
- 12.7 **Gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere eseguiti a cadenza annuale;**
- 12.8 **Gli interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo dovranno essere eseguiti entro 1 anno dall'inizio della Concessione;**
- 12.9 **Gli interventi migliorativi proposti dal Concessionario dovranno avere inizio dal 2° anno ed essere ultimati entro il 6° anno della Concessione.**

### **12.7. Manutenzione ordinaria a carico del Concessionario**

La manutenzione ordinaria dell'impianto dovrà riguardare sia i locali che gli spazi esterni con particolare riferimento a:

- hall d'ingresso, spogliatoi, uffici, locali di servizio, alloggio custode, ecc., siti al p.t. ;
- locali della Palazzina uffici , siti al 1° e 2° p;
- foresteria, sala mensa, cucine, sala relax;
- ambienti e servizi destinati al pubblico;
- tribune;

- vetri di sicurezza a bordo campo e nei settori degli spalti;
- terrazzi di copertura (soprastanti sala mensa, sala relax e locali al 2°p della Palazzina uffici);
- aree di camminamento esterno ma interne al perimetro dello stadio;
- aree di parcheggio, denominate “rosso”, “verde”, “giallo”;
- gestione e manutenzione delle reti idriche e fognarie fino al punto di collegamento alle condotte comunali;
- area di gioco in erba naturale .

### **12.7.1. Interventi di carattere edilizio:**

Occorre garantire il mantenimento delle condizioni ottimali, attraverso i seguenti interventi da eseguire periodicamente:

#### **Spogliatoio, foresteria, ambienti destinati al pubblico**

- Pitturazione degli ambienti;
- Controllo e manutenzione di serramenti interni ed esterni;
- Controllo e manutenzione del controsoffitti
- Manutenzione dell’impianto elettrico e di illuminazione con eventuale sostituzione di frutti, interruttori, lampade;
- Manutenzione dell’impianto idrico con eventuale sostituzione della componentistica (cassette di scarico, guarnizioni, ecc.),

#### **Tribune**

- Pulizia gradoni, scale e percorsi di smistamento;
- Controllo di ringhiere e parapetti e cancelli di ingresso e loro riverniciatura a smalto;
- Controllo scocche di seduta.

#### **Vetri bordo campo**

- Occorre effettuare la pulizia periodica per evitare gli inconvenienti di opacizzazione a causa del calcare dell’acqua di irrigazione del campo.

#### **Terrazzi di copertura**

- Pulizia delle superfici con controllo dei pluviali;

### **12.7.2. Interventi su aree esterne**

#### **Aree di camminamento esterno**

- Scerbatura e pulizia di tutti i percorsi e delle aree interne al perimetro dell'impianto comprese aiuole ed alberature;

### **Aree di parcheggio, denominate "rosso", "verde", "giallo" e parcheggio ospiti**

- Interventi per la manutenzione degli spazi verdi e delle alberature in esse presenti e degli elementi di recinzione ;

### **12.7.3. Area di gioco in erba naturale**

- Dovranno effettuarsi tutti gli interventi periodicamente necessari all'ottimale mantenimento del manto erboso sia per la pratica sportiva che vi si svolge sia per il mantenimento dello stesso. L'impianto di irrigazione ( irrigatori a scomparsa, tubazioni, accessori per la gestione delle 12 linee di alimentazione, elettropompe) e gli arredi sportivi presenti in tale area (panchine, porte di gioco, tunnel uscita giocatori) dovranno essere mantenuti nelle migliori condizioni.

### **12.7.4. Interventi di manutenzione degli impianti tecnologici:**

La manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici dovrà riguardare tutti gli impianti con particolare riferimento a:

- Impianto elettrico (Cabina di trasformazione MT/BT, Rete di terra, emergenza, illuminazione interna);
- Soccorritori servizi ausiliari cabina;
- Torri faro e illuminazione esterna;
- Gruppo elettrogeno e di continuità;
- Automazione cancelli e tornelli;
- Impianto antincendio (rilevazione e spegnimento);
- Impianto idrico (autoclave e servizi igienici);
- Impianto di climatizzazione e termico (Fan-coil);
- Caldaia;
- Impianti trattamento aria (umidificazione, estrazione aria bagni, U.T.A.);
- Videosorveglianza e G.O.S. (da ripristinare);

Più in particolare, occorre prevedere i seguenti controlli ed interventi:

### **Impianto elettrico**

- Cabina di trasformazione MT/BT:
  - o controllo dei dispositivi di chiusura, degli strumenti di misura, della bulloneria, di sezionatori e comandi, livello olio, collegamenti di terra.

- Soccorritore servizi ausiliari cabina:
  - controlli stato delle batterie, tensione di carica, verifica fusibili.
- Rete di terra generale:
  - prove di continuità elettrica, serraggio morsetti e bulloneria, misura della resistenza di terra.
- Quadro elettrico generale e quadri di distribuzione piano terra e piano primo:
  - controllo dei dispositivi di chiusura, degli strumenti di misura, della protezione degli interruttori, del cablaggio conduttori;
  - serraggio bulloneria;
  - verifica messa a terra.
- Quadri interventi automatici e quadro di parallelo G.E:
  - controlli e prove dei teleruttori di commutazione rete-gruppo e dei comandi manuali;
  - controlli del funzionamento delle spie di segnalazione, degli strumenti di misura, dei circuiti di intervento automatico e degli attuatori di predisposizione marcia arresto.
- Torri faro e illuminazione esterna:
  - controllo funzionamento dei corpi illuminanti delle torri faro con ripristino di quelli non funzionanti (sostituzione di lampade, reattori e accenditori) e dei corpi illuminanti dei pali delle aree di smistamento del pubblico (all'interno dei cancelli di ingresso).
  - Controllo linee elettriche e relativi quadri.
- Illuminazione interna:
  - controllo stato di isolamento linee principali, delle protezioni, della continuità del conduttore di terra, dei corpi illuminanti, dell'autonomia delle batterie.
- Illuminazione di emergenza-sicurezza:
  - controllo stato di isolamento linee principali, delle protezioni, della continuità del conduttore di terra, dei corpi illuminanti, dell'autonomia delle batterie.
- Gruppi elettrogeni e di continuità (U.P.S.):
  - Gruppi elettrogeni: controllo semestrale serraggio morsetti e bulloneria, alternatore, carica delle batterie di avviamento e livello lubrificazione motore.
  - U.P.S.: controllo semestrale serraggio morsetti e bulloneria e prova mensile di funzionamento con operazioni di sgancio.
- Impianto automazione cancelli e tornelli
  - Cancelli: controllo attuatore di comando, cellule fotoelettriche, messa a terra, isolamento linea elettrica di alimentazione.

- Tornelli: Prova a vuoto sblocco manuale prima di ogni utilizzo e controllo della funzionalità dei display.

### **Impianto antincendio**

Costituito da impianto rilevazione, impianto di spegnimento, attacco M/Pompa VVF, idranti soprasuolo e sottosuolo, estintori.

- Controllo della funzionalità delle centraline, rilevatori ottici, targhe e pulsanti;
- Prove di funzionamento/alimentazione gruppo di pressurizzazione antincendio con pompe, quadri di comando, serbatoi, verifica delle pressioni di esercizio;
- Estintori : controllo semestrale dello stato di carica del propellente e fluidità della polvere; controllo semestrale di manichette e porte tagliafuoco .

### **Impianto idrico**

- Controlli del funzionamento dei gruppi elettropompe, dello stato di conservazione delle tenute meccaniche e del galleggiante elettrico;
- controlli di tutti i servizi igienici e delle zone consegnate;
- controlli semestrali dei dispositivi di protezione e comando dell'impianto e della continuità della rete di terra.

### **Impianto climatizzazione a fan-coil**

- Accensione/spegnimento e cambio modalità quando previsto.
- Pulizia filtri, batterie e bacinelle;
- controllo e taratura bocchette di areazione;
- controllo funzionamento parti elettriche

### **Impianto termico**

#### - Impianto di centrale:

- controllo pompe e regolazione delle portate;
- controllo delle apparecchiature elettriche in esercizio, dello stato di isolamento dei conduttori, della messa a terra, dell'usura cuscinetti e dei ventilatori;
- taratura dispositivi protezione.

#### - Caldaia a gasolio:

- pulizia bruciatore, elettrodi, camera di combustione, condotti e raccordi fumari, camera raccolta ceneri, filtro gasolio;
- controllo e regolazione combustione;
- controllo apparecchiature elettriche in esercizio, stato di isolamento conduttori, messa a terra, premi stoppa a baderna e anelli di scivolo;

- taratura dispositivi protezione del bruciatore.

### **Impianti trattamento aria**

- Impianto di umidificazione:
  - controllo funzionamento sistema immissione acqua e apparecchiature elettriche.
- Impianto estrazione aria (servizi igienici):
  - controllo delle apparecchiature elettriche, degli organi di trasmissione, dei ventilatori, degli apparecchi di comando, relè termici, contattori, commutatori;
  - verifica taratura dispositivi di protezione;
  - controllo stato di isolamento conduttori e, messa a terra.
- U.T.A.
  - permutazione sequenza pompe nel loro funzionamento ad ogni ciclo di manutenzione;
  - pulizia filtri;
  - controllo apparecchiature elettriche, apparecchi di comando, relè termici, contattori, commutatori;
  - verifica taratura dispositivi di protezione;
  - controllo messa a terra.

### **Video sorveglianza e sala GOS**

- controllo della funzionalità delle telecamere, dei dispositivi di trasmissione e delle apparecchiature presenti nella sala GOS con eventuale sostituzione di componenti;

**Qualunque intervento di manutenzione ordinaria, la cui necessità sia stata rilevata dal Comune e che non sia stato effettuato dalla Concessionaria entro i termini assegnati, comporta la preventiva diffida e, in caso di persistente inerzia, l'avvio della procedura di esecuzione in danno.**

### **12.8 Manutenzione straordinaria e adeguamento normativo**

In relazione all'ottimale gestione dell'impianto sportivo, il Concessionario dovrà realizzare, oltre agli interventi di manutenzione di cui sopra, anche interventi di manutenzione straordinaria finalizzati sia alla riparazione/ripristino di elementi edilizi e tecnologici sia all'adeguamento dell'impianto sportivo alle specifiche norme esistenti in funzione della sua massima capienza.

Il Concessionario pertanto dovrà eseguire tutti gli interventi necessari per l'adeguamento dell'impianto alle disposizioni di legge sulla Pubblica Sicurezza, alle prescrizioni della Commissione di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo, ed alle specifiche norme CONI che dovessero intervenire in corso di concessione. Il concessionario dovrà mantenere l'impianto adeguato alle norme di cui sopra per tutta la durata della concessione. Il Concessionario ha l'obbligo di trasmettere al Comune la documentazione che attesti la rispondenza degli interventi effettuati alle suddette norme e prescrizioni tecniche.

### **12.8.1. Interventi edilizi**

- Provvedere al controllo e al ripristino delle buone condizioni delle facciate degli edifici (corpo spogliatoi, foresteria, area ristorante e sala relax, spalti e corpi scala della curva Sud, palazzina uffici) compresi i coronamenti, anche ai fini della sicurezza e incolumità degli utilizzatori e frequentatori;
- Provvedere alla eventuale riparazione degli impianti tecnologici sottotraccia e a vista (non quantificati);
- Provvedere al ripristino dei vetri di sicurezza lesionati a bordo campo e sugli spalti fra settori contigui;
- Provvedere alla riparazione della impermeabilizzazione dei terrazzi di copertura nell'eventualità di infiltrazioni d'acqua piovana (non quantificati)

### **12.8.2. Interventi su impianti tecnologici**

- Impianto antincendio: occorre ripristinare la centralina che gestisce i rilevatori della curva Sud e verificare la funzionalità dell'impianto di rilevazione della palazzina uffici; provvedere alla fornitura di estintori e manichette ;
- Impianto di climatizzazione: occorre sostituire i tre chiller ubicati sul terrazzo della palazzina uffici, in quanto le macchine esistenti hanno compressori e volani termici quasi del tutto fuori uso, e adeguare i relativi collegamenti; sostituire i fan coil e revisionare le elettropompe di circolazione;
- Impianto idrico: occorre provvedere alla riparazione di n° 6 elettropompe da 4 hp per assicurare la distribuzione idrica a tutto il complesso dello Stadio; sostituire n° 1 boiler di accumulo in acciaio, coibentato da 5000 lt;
- Torri faro: occorre ripristinare il funzionamento di circa il 40% dei fari da 2000 W che costituiscono l'impianto di illuminazione dell'area di gioco (lampade, reattori e accenditori delle 4 torri alte e 4 torri basse) ai fini del raggiungimento dei valori min di illuminamento (lux) prescritti per le competizioni sportive;
- U.P.S.: occorre ripristinare n° 2 apparecchi UPS non funzionanti di cui uno, da 32 kw circa, è a servizio di una parte dell'illuminazione di emergenza, l'altro è a servizio dell'impianto di videosorveglianza e dei tornelli; un terzo UPS, attualmente in by-pass, a servizio di

un'altra parte dell'illuminazione di emergenza necessita della sostituzione del pacco batterie;

- Tornelli: occorre ripristinare alcune schede elettroniche di funzionamento, essendo i tornelli del tipo a sblocco automatico a lettura di biglietto;
- Videosorveglianza e sala GOS: occorre ripristinare il sistema di telecamere di controllo di tutti gli spazi interni ed esterni interessati dalla presenza di pubblico con telecamere del tipo ad altissima risoluzione secondo le prescrizioni di legge; allestire la sala GOS presente alla sommità della tribuna centrale con le necessarie apparecchiature informatiche e di comunicazione; quanto sopra previa presentazione agli organi competenti (Questura, C.P.V.L.P.S.) di un progetto che deve tenere conto dell'adeguamento dell'impianto sportivo alla sua massima capienza .

### **12.8.3. Foresteria, area ristorante e sala relax**

- La foresteria, sita al 1° piano del fabbricato a sud-est e con accesso dalla hall degli spogliatoi si compone da 3 sezioni per complessive 43 camere a due/tre posti letto con servizi, un piccolo soggiorno e locali di servizio. Occorre ripristinare gli infissi interni di tipo tamburato (porte di accesso alle camere e ai servizi ), e una parte di quelli esterni in alluminio anodizzato e vetri; occorre ripristinare parte dei controsoffitti in pannelli di gesso e relativa orditura; occorre rifare la finitura della pareti interne di tutti i locali, attualmente con carta da parati da eliminare; occorre ripristinare parte degli apparecchi di illuminazione ad incasso e parte dei frutti dell'impianto elettrico; occorre sostituire parte degli apparecchi sanitari danneggiati e la rubinetteria non funzionante; occorre attrezzare con nuovi arredi , le camere (letti, tavoli, armadi, ecc), l'area ristorante (tavoli, sedie, contenitori, ecc.) la sala relax (divani, tavoli, tavoli da gioco, angolo bar, ecc) ; nell'area della cucina dovranno essere riparate o sostituite le attrezzature non funzionanti (frigoriferi, piani di cottura, lavelli, cappe, ecc.)

Gli interventi di cui sopra devono essere preventivamente autorizzati dal Comune che si riserva il diritto di indicare un proprio tecnico per la sorveglianza dei lavori. Pertanto, il Concessionario non può procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dell'impianto sportivo senza la formale autorizzazione del Comune.

Il Concessionario si impegna e si obbliga a mantenere, comunque, l'impianto in perfetto stato di efficienza e conservazione, garantendo i livelli di confort sicurezza ed igiene necessari, così da poterlo riconsegnare al concedente al termine della convenzione, in perfetto stato di funzionalità.

Sono a carico del Concessionario le eventuali modifiche o innovazioni dallo stesso richieste per attività non sportive, che dovessero richiedere nuove autorizzazioni per impiantistica, agibilità ed omologazione dell'impianto.

E' facoltà della Concessionaria proporsi per la realizzazione di nuove opere.

Le nuove opere autorizzate e realizzate dalla Concessionario, sono acquisite in proprietà dal Comune per accessione, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile. L'acquisizione di tali opere da parte del Comune non costituisce arricchimento, essendo pertanto esclusa la facoltà da parte del Concessionario di pretendere alcunché ai sensi dell'art. 2041 del Codice Civile.

Il Concessionario ha l'obbligo di provvedere alla manutenzione delle nuove opere realizzate, onde consentire la regolare fruizione dell'impianto sportivo per tutta la durata della concessione.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere espressamente autorizzati dal Dipartimento comunale competente, effettuati in ottemperanza a tutte le norme di legge e senza alcun costo a carico del Comune.

**La stima degli interventi annuali di manutenzione ordinaria ammonta in c.t. a complessivi € 250.000, oltre I.V.A., quelli di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo ammontano in c.t. a € 810.000,00 . Tali importi, dettagliati nell'allegata tabella, hanno il solo scopo di meglio individuare i lavori e fornire ai concorrenti elementi utili alla redazione del Piano Economico Finanziario da presentare in sede di gara.**

### **13. RESPONSABILITÀ PER DANNI**

Per qualsiasi infortunio o danno a terzi (cose e/o persone), intendendosi per tali anche il Comune ed il personale di quest'ultimo, cagionato da fatto doloso o colposo, dal mancato rispetto delle prescrizioni normative regolamentari e da quelle impartite dal Comune, o da altre cause comunque conseguenti all'esecuzione del servizio oggetto della concessione; il Concessionario rimane l'unico soggetto responsabile penalmente e civilmente, sollevando da ogni responsabilità, anche solidale, il Comune ed il personale da questi incaricato ad effettuare i controlli sul rispetto delle condizioni contrattuali.

Il Concessionario dovrà provvedere direttamente alla copertura assicurativa dei partecipanti all'attività sportiva e/o ricreativa svolta nell'impianto.

### **14. COPERTURE ASSICURATIVE**

Il Concessionario ha l'obbligo stipulare e a mantenere in vigore per tutta la durata della concessione le seguenti polizze assicurative presso primaria Compagnia di Assicurazioni, con espressa rinuncia da parte della predetta Compagnia ad azione di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale:

- a) Polizza responsabilità civile terzi (RCT) unica per i rischi connessi all'uso delle strutture oggetto della concessione (con espressa indicazione dell'Amministrazione comunale come terzo) con massimale minimo di euro 1.000.000,00 (un milione) per sinistro per danni a persone o cose; detta polizza dovrà coprire anche i danni che dovessero essere arrecati alle strutture, agli impianti, alle attrezzature e in generale a tutti i beni di proprietà del Comune e che siano imputabili al gestore, in quanto comunque connessi all'utilizzo, anche di terzi, dell'impianto.
- b) Polizza incendio e atti vandalici con massimale non inferiore a euro 10.000.000,00 (dieci milioni).
- c) Polizza furto con massimale non inferiore a euro 500.000 (cinquecentomila).

Tutte le predette polizze dovranno prevedere la escussione a prima richiesta da parte del Comune, senza possibilità di apporre riserve o eccezioni di sorta. Copia delle polizze dovranno essere trasmesse al Comune Dipartimento Servizi alla Persona e alle Imprese, Sport- prima della stipula del contratto di concessione.

Ogni anno il concessionario è tenuto a trasmettere all'Amministrazione comunale le quietanze di pagamento delle polizze assicurative.

## **15. RISCOSSIONE TARIFFE E ALTRE ENTRATE**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 165 del D. Lgs. n. 50/2016 il corrispettivo del servizio sarà costituito nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio medesimo. Il concessionario assume il rischio operativo legato alla gestione dei servizi, sia sul lato della domanda che su quello dell'offerta, rimanendo del tutto esclusa ogni ipotesi di intervento del Comune ad eventuale ripiano di perdite di gestione.

Le tariffe a carico dell'utenza saranno definite di concerto con il concessionario e stabilite con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Il Concessionario potrà revisionare annualmente le tariffe secondo gli indici ISTAT, dandone preventiva comunicazione all'Amministrazione comunale.

Il Concessionario dovrà esporre le tariffe vigenti in luogo accessibile a aperto al pubblico.

Al Concessionario pertanto spetta:

- l'introito delle tariffe per l'utilizzo degli spazi sportivi da parte di altri soggetti assegnatari in uso e degli utenti che richiedono direttamente l'uso degli impianti quando tale forma d'uso sia prevista;
- l'utilizzo e lo sfruttamento degli spazi sportivi.
- l'utilizzo e lo sfruttamento economico degli spazi non destinati alla pratica sportiva.
- lo sfruttamento pubblicitario dell'impianto (fatto salvo il pagamento delle relative tasse di affissione se dovute).

## **16. DOCUMENTAZIONE DA TENERE PRESSO LA SEDE DELL'IMPIANTO**

Il Concessionario ha l'obbligo di tenere presso l'impianto la seguente documentazione:

- Nominativo del Responsabile dell'impianto e dei referenti (responsabile della sicurezza dell'impianto e responsabile del servizio prevenzione e protezione) e loro recapito telefonico;
- Planimetria dell'impianto ed elaborati progettuali aggiornati ad ogni singola sezione funzionale;
- Documentazione relativa alla sicurezza contro gli infortuni sul lavoro di cui al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni;
- Documento di valutazione del rischio di cui al D.Lgs. 81/2008 e relativi piano di sicurezza e piano di fuga, eventuali documenti di valutazione dei rischi di interferenza (DUVRI) per attività e interventi per i quali il Datore di Lavoro ne ha ravvisato la necessità;
- Registro dei controlli periodici antincendio i cui è riportata la data e la natura dei controlli effettuati dalle ditte specializzate e gli esiti;

- Registro degli interventi di manutenzione e di controllo effettuati, in cui deve essere indicata la data dell'intervento, la natura e gli esiti;
- Piano di Emergenza ai sensi dell'art. 19 del D.M. 18/03/1996.

#### **17. DOCUMENTAZIONE DA TRASMETTERE AL COMUNE**

Il Concessionario ha l'obbligo di trasmettere al Dipartimento Servizi alla Persona e alle Imprese, entro e non oltre il 31/03 di ogni anno, una relazione tecnica sullo stato della manutenzione generale dell'impianto, in cui dovranno essere indicate, con riferimento all'anno precedente:

- Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti sulle strutture oggetto della concessione;
- Le date e i risultati delle ispezioni periodiche effettuate sulle strutture oggetto della concessione, così come previsto dalle norme vigenti e dal disciplinare di gara, comprensivo dei relativi allegati.

Ogni anno, entro il 31/3, il gestore dovrà inoltre fornire al Comune un rendiconto della gestione dell'anno precedente, evidenziando in particolare i costi sostenuti, suddivisi per tipologia di spese (acqua, energia elettrica, pulizia, guardiania, manutenzione ecc.), le attività svolte, le fasce di utenza coinvolte e qualsiasi altra informazione ritenuta utile ai fini della valutazione del servizio.

#### **18. CONTROLLI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

L'Amministrazione comunale, allo scopo di accertare il diligente e puntuale svolgimento del servizio, ha diritto di compiere ogni ispezione e controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno per il monitoraggio complessivo del livello qualitativo e quantitativo delle attività e del rispetto di quanto analiticamente stabilito nel presente disciplinare e nei suoi allegati.

Il concessionario dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento, consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste.

L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di eseguire indagini e verifiche sulla soddisfazione degli utenti del servizio.

#### **19. RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE**

Il Concessionario, qualora ricorrano i presupposti di legge, è tenuto agli adempimenti di cui agli artt. 93 e 233 del D.lgs. 267/2000.

#### **20. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO IN RELAZIONE ALLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

Il Concessionario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 Legge 13 agosto 2010 n.136 e successive modificazioni; è obbligato ad indicare negli strumenti di pagamento relativi ad ogni transazione il codice identificativo di gara che identifica la concessione.

Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni costituisce causa di risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 3 comma nove bis della Legge 136/2010 e successive modificazioni.

## **21. OBBLIGHI NEI CONFRONTI DEL PERSONALE**

Il Concessionario, nei confronti del personale impiegato nella gestione in oggetto, è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e di zona, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, sicurezza, salute, assicurazioni, assistenza, contribuzione e retribuzione dei lavoratori; è altresì responsabile dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

Il Concessionario assicura la piena osservanza delle norme sancite dal D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007 n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e successive modificazioni ed integrazioni e sull'attuazione delle direttive comunitarie riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro.

## **22. SICUREZZA**

Per il servizio in oggetto Non sussiste la necessità di redigere il DUVRI, non essendo configurabili rischi da interferenza ai sensi dell'art. 26, comma 3, del D.Lgs.n. 81/2008, atteso che la struttura è concessa a terzi in gestione nel suo complesso. Pertanto l'importo degli oneri per la sicurezza relativi ai costi necessari per l'eliminazione dei rischi da interferenza è pari a zero.

Obbligo del Concessionario sarà inoltre quello di predisporre un aggiornamento del piano d'emergenza con i relativi nomi degli addetti e del Responsabile all'emergenza.

## **23. CESSIONE DELLA CONCESSIONE - CESSIONE DI CREDITO – SUBAPPALTO**

Fatto salvo quanto previsto al successivo comma è vietato sub concedere a terzi l'attività principale dell'affidamento o di modificare la destinazione d'uso dell'impianto o di parte di esso, pena la risoluzione della concessione.

È data la facoltà al Concessionario di sub concedere a terzi qualificati e idonei, per un periodo non superiore alla durata della concessione e nel rispetto integrale delle condizioni previste dal presente capitolato, i servizi relativi alla pubblicità commerciale, gestione punti bar, punti ristoro ed eventuali attività connesse quali rivendite materiale tecnico inerente l'attività sportiva.

Il Concessionario e il sub concessionario rispondono solidalmente del puntuale adempimento di tutti gli obblighi e oneri connessi ai suddetti esercizi. L'Amministrazione Comunale rimane estranea a qualunque controversia che dovesse insorgere tra il Concessionario ed il sub concessionario.

L'attivazione delle sub concessioni è comunque soggetta a preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale anche previa verifica dell'insussistenza dei divieti previsti dal D.Lgs. 159/2011 e ss.mm.ii. (dichiarazioni antimafia).

E' vietata la cessione del credito.

Il subappalto è ammesso per l'espletamento di attività ausiliarie (pulizia, servizi di giardinaggio, piccole manutenzioni, ecc..) con le modalità di cui all'art. 174 del Codice.

Il concorrente deve dichiarare i servizi che intende subappaltare all'atto dell'offerta in conformità a quanto previsto dall'art. 174 del Codice; in mancanza di tali dichiarazioni il subappalto è vietato.

## **24. MODIFICHE SOGGETTIVE DELL'AGGIUDICATARIO**

Per tutte le vicende soggettive che dovessero interessare l'esecutore del contratto si applica l'art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016.

## **25. CAUZIONE DEFINITIVA**

A garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi contrattuali, prima della stipula del contratto, il Concessionario è obbligato a prestare cauzione definitiva, secondo le modalità ed i termini di cui all'art. 103 del Codice, pari al 10% del valore della concessione al netto dell'IVA, così come risultante dal piano economico finanziario allegato all'offerta di gara, a scelta del Concessionario medesimo:

- in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato depositati presso una sezione di Tesoreria Provinciale, a titolo di pegno a favore del Comune; il valore dei titoli deve essere al corso del giorno del deposito;
- in contanti, con versamento presso la Tesoreria Comunale;
- da fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D. Lgs. 01 settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie che sono sottoposte a revisione contabile da parte di una Società di revisione iscritta nell'Albo previsto dall'art. 161 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58;

La garanzia deve contenere espressamente le seguenti condizioni:

- il Garante non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del Codice Civile;
- il Garante pagherà l'importo garantito a semplice richiesta scritta del Comune entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta medesima;
- il Garante rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma secondo, del Codice Civile;
- per qualsiasi controversia tra il Comune e il Garante il Foro competente è quello di Messina;
- la garanzia non potrà essere modificata senza il consenso scritto del Comune e comunque alla scadenza si rinnova sino a quando il Comune, con dichiarazione scritta, non avrà autorizzato il suo svincolo;
- il mancato pagamento del premio non può essere opposto al Comune.

## **26. PENALI**

Il Concessionario è tenuto a rispettare gli obblighi previsti nel presente capitolato ed in tutti gli allegati di gara .

Nel caso di mancato adempimento agli obblighi a carico del Concessionario inerenti la gestione del complesso sportivo, il Dirigente del Dipartimento Servizi alla Persona e alle Imprese irrogherà una penale compresa tra euro 500,00 ed euro 5.000,00 in relazione alla gravità dell'inadempimento e sua reiterazione specificate e motivate in apposito verbale.

Sono specificatamente previste le seguenti penali:

- Per mancato rispetto del progetto relativo a interventi di manutenzione straordinaria finalizzati ad apportare migliorie all'impianto, € 300,00 al trimestre;
- Per ogni mancato rispetto del Progetto organizzativo e di gestione offerto in sede di gara, € 500,00 a trimestre;
- Il mancato rispetto del Progetto di adeguamento normativo costituisce motivo di risoluzione del contratto;

L'applicazione delle penali avverrà previa diffida ad adempiere.

L'applicazione delle penali di cui al presente articolo non pregiudica il risarcimento di eventuali danni o ulteriori oneri sostenuti dalla Stazione appaltante a causa dei ritardi.

Il Concessionario, dovrà versare l'importo della penale entro il termine di 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di irrogazione della stessa, in caso di mancato pagamento si procederà all'escussione parziale della cauzione.

## **27. DECADENZA DELLA CONCESSIONE**

Il concessionario decade dalla concessione con risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere, allorché si verificano le circostanze di seguito indicate:

- 27.1. non avvii gli interventi di miglioria proposti entro sei mesi dal termine previsto in offerta, salva in ogni caso l'applicazione della penale per il ritardo;
- 27.2. non completi gli interventi di miglioria proposti entro sei mesi dal termine previsto in offerta, salvo specifica deroga esplicita da parte del Comune e salva in ogni caso l'applicazione della penale per il ritardo;
- 27.3. non effettui reiteratamente gli interventi di manutenzione dell'immobile obbligatori per garantire la sicurezza dell'immobile e dei suoi fruitori, salva l'applicazione della penale per il ritardo;
- 27.4. in caso di subconcessione dell'immobile non autorizzata dal Comune;
- 27.5. in caso di mancato pagamento di almeno due rate, anche non consecutive, del canone nei termini previsti, previa messa in mora, e salva l'applicazione della penale per il ritardo.

Il Comune, prima di dichiarare la decadenza con determinazione dirigenziale, comunicherà al concessionario avvio del procedimento.

La decadenza della concessione fa sorgere il diritto del Comune alla escussione della cauzione definitiva prestata, fatto salvo il risarcimento del maggior danno, e determinerà la risoluzione di diritto del contratto.

La concessione può comunque essere revocata per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione di interesse pubblico originario non prevedibili al momento della stipula della concessione contratto.

## **28. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Tutte le controversie o vertenze che dovessero insorgere tra il Comune e il Concessionario sono deferite alla competenza dell' Autorità Giudiziaria del Foro di Messina rimanendo esclusa la competenza arbitrale.

**IL DIRIGENTE**

*Ing. Antonio Amato*