



CITTÀ DI VERCELLI

SETTORE CULTURA, ISTRUZIONE, SPORT E MANIFESTAZIONI

**CAPITOLATO DESCRITTIVO E**  
**PRESTAZIONALE**

**PER L’AFFIDAMENTO IN  
GESTIONE DELLA PALESTRA  
SITUATA ALL’INTERNO DEL  
COMPLESSO DENOMINATO “EX  
IPAI” SITO IN VIA FORLANINI N. 2**

**(PERIODO DAL 1° LUGLIO 2024 AL 30 GIUGNO 2025)**

## **ART. 1 – OGGETTO**

L'impianto sportivo, individuato come "PALESTRA SITUATA ALL'INTERNO DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX IPAI" SITO IN VIA FORLANINI N. 2", allo stato costituito da:

- atrio ingresso;
- locale palestra;
- spogliatoi, docce e servizi igienici, e locali accessori, nonché relative aree di pertinenza

## **ART. 2 - DURATA**

L'affidamento in gestione decorre dall'1.07.2024 ed ha durata di anni 1 (scadenza 30.06.2025).

La medesima convezione non è tacitamente rinnovabile.

## **ART. 3 – OBBLIGHI MANUTENTIVI E ONERI DELL’AFFIDATARIO**

La Società affidataria accetta le condizioni strutturali e funzionali degli impianti così come si configurano al momento della consegna, riconoscendole incondizionatamente idonee agli usi pertinenti.

La Società affidataria si impegna ad utilizzare l'impianto esclusivamente per attività sportive, assumendo, relativamente a quanto affidato, a proprio carico i seguenti oneri:

- a) approntamento, conduzione ed ordinaria manutenzione dell'intero complesso, attrezzature, dotazioni ed arredi accessori compresi, nonché il reintegro degli stessi - a propria cura e spese - in caso di loro usura o deterioramento;
- b) servizio di pulizia dei locali e degli spazi, interni ed esterni, pertinenze comprese;
- c) servizio di custodia, durante l'orario di apertura, dell'intero impianto e svolgimento di tutti i servizi occorrenti per la funzionalità del medesimo;
- d) servizio di assistenza onnicomprensivo al Comune - nei giorni ad esso riservati - ed a quanti autorizzati a fruire del complesso;
- e) tutte le riparazioni rese necessarie dai deterioramenti prodotti dall'uso;

Resta inteso che le spese per tutti i materiali, attrezzature e per quanto altro occorrente per l'assolvimento dei sopraindicati obblighi, sono interamente e senza eccezione alcuna a carico della Società affidataria.

Sono a carico della società affidataria gli oneri relativi alla manutenzione del verde dell'intero complesso "EX IPAI", così distinto:

- SUPERFICIE TOTALE AREA VERDE: 4996,31 MQ
- SUPERFICIE TOTALE AREA VERDE (PIANTE GRASSE) SU COPERTURA: 2892 MQ
- LUNGHEZZA TOTALE SIEPE: 382 M

Tale manutenzione, effettuata a regola d'arte, dovrà prevedere la concimatura, diserbo, risemina, eventuali potature ed in generale la cura del tappeto erboso dell'intero complesso, nonché il suo ripristino in caso di deterioramento;

La Società affidataria sarà inoltre tenuta a:

- Assicurare, in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori sul luogo di lavoro, l'osservanza delle disposizioni tutte di cui al D.Lgs. 81/08 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare, il soggetto affidatario è tenuto a trasmettere al Comune, nei termini previsti dalla normativa, copia del D.V.R., - Documento di Valutazione dei Rischi nonché del P.E.E. - Piano di Emergenza ed Evacuazione, redatti ai sensi del Dlgs. 81/08 e s.m.i.. Nel caso specifico, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di inizio del servizio.

- Istituire ed organizzare, ai sensi del Dlgs. 81/08 e s.m.i., il “SERVIZIO DI PREVENZIONE E PROTEZIONE” che prevede:

- la nomina del R.S.P.P. – Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione;
- la nomina del A.P.S. - Addetto Primo Soccorso;
- la nomina del A.A. – Addetto Antincendio
- la nomina del A.E. – Addetto alle Emergenze

e dotare i propri dipendenti dei D.P.I. – Dispositivi di Protezione Individuale prescritti, oltre a garantire le attività di formazione ed informazione sui rischi specifici connessi.

- Dotare, con spese a proprio carico, l'impianto sportivo di D.A.E. – defibrillatore esterno automatico, a sensi della Legge 120 del 3.04.2011. Durante l'attività dovrà essere sempre presente un addetto in possesso dei requisiti per l'utilizzo del D.A.E.

#### **ART. 4 - UTENZE**

La Società affidataria non rimborserà al Comune nessuna quota delle spese sostenute per la fornitura delle utenze (acqua, energia elettrica, gas, riscaldamento).

Le utenze telefoniche dovranno essere a carico della Società affidataria che sarà il titolare del relativo contratto di abbonamento.

#### **ART. 5 – MODALITA' DI UTILIZZO E CORRISPETTIVI DELL’AFFIDATARIO**

La fruizione dei locali resta in esclusiva della Società affidataria con il divieto di subaffitto e/o concessione a terzi.

La Società affidataria dovrà comunque garantire l'utilizzo della palestra anche ad attività per i residenti del complesso, per almeno mezza giornata alla settimana, in accordo con gli stessi.

#### **ART. 6 - MANIFESTAZIONI**

Manifestazioni non attinenti alla specifica destinazione d'uso della palestra potranno essere ammesse solo previa adozione di regolare provvedimento della Giunta Comunale, che fisserà le condizioni d'utilizzo entro 20 giorni dalla data della richiesta.

#### **ART. 7 – UTILIZZO DA PARTE DEL COMUNE**

Il Comune di Vercelli per lo svolgimento di manifestazioni patrocinate o direttamente organizzate, si riserva il diritto del pieno utilizzo della struttura per 15 giorni all'anno, in armonia, con le esigenze dell'affidatario e con preavviso di giorni 15.

Per tale utilizzo il Comune di Vercelli nulla corrisponderà al soggetto affidatario.

E' data inoltre facoltà alla Civica Amministrazione, di revocare o sospendere l'utilizzo di ogni tipo, nonché di modificare gli orari di utilizzo del complesso, qualora ciò si rendesse necessario per lo svolgimento di particolari manifestazioni ed iniziative, oppure per motivi di carattere contingente o straordinario nell'interesse pubblico.

#### **ART. 8 – GARANZIE A CARICO DELL’AFFIDATARIO**

La Società affidataria si obbliga ad usare l'impianto con tutte le cautele necessarie per evitare danni di qualsiasi genere, a tenere sollevato il Comune di Vercelli da tutti i danni diretti ed indiretti che possono comunque derivare ed essere connessi a quanto oggetto dell'affidamento, mallemando il Comune stesso da qualsiasi tipo d'azione, pretesa o richiesta che possa comunque e da chiunque promuoversi in relazione a quanto oggetto e conseguente all'affidamento.

L'affidatario ha l'obbligo di identificare coloro che si rendano responsabili di danneggiamenti agli impianti e di farsi dagli stessi risarcire il danno. La mancata identificazione degli autori dei danni o il mancato risarcimento degli stessi non può costituire giustificato motivo di mancata riparazione o riadattamento degli impianti o di carenza di manutenzione.

La Società affidataria si impegna, inoltre, a stipulare apposite polizze assicurative a copertura dei rischi d'infortunio personale inerenti all'esercizio dell'attività sportiva da parte dei propri associati ed a copertura dei rischi di responsabilità civile verso terzi derivante dall'organizzazione e dallo svolgimento, nell'impianto avuto in affidamento, dell'attività sportiva praticata in tutte le sue articolazioni (allenamenti, gare, ecc.), nonché quelli derivanti dalla pura e semplice presenza all'interno del complesso.

La Società affidataria si impegna, sotto la propria responsabilità, a richiedere tutte le necessarie coperture assicurative a terzi che, a vario titolo, utilizzeranno l'impianto.

In ogni caso sarà responsabile nei confronti del Comune la Società affidataria che dovrà, a proprie spese, ma fermo restando il diritto di rivalsa, nei confronti dei responsabili, provvedere al ripristino delle parti danneggiate da qualsivoglia soggetto che, a qualsiasi titolo, utilizzi l'impianto.

Nel caso in cui la Società affidataria non provvedesse ad effettuare tali lavori, il Comune interverrà direttamente, addebitando alla predetta tutti gli oneri conseguenti e rivalendosi sulla cauzione.

#### **ART. 9 – PUBBLICITA'**

Il Comune concede alla Società Sportiva affidataria la gestione degli spazi pubblicitari nell'ambito del complesso in questione, nel rispetto delle norme vigenti in materia e con l'esclusione di qualsiasi forma di propaganda politica.

La predetta Società si impegna, senza richiedere alcun corrispettivo, in qualsiasi forma ed in qualsivoglia titolo, a consentire ad altri soggetti, utilizzando occasionalmente il complesso, lo svolgimento autonomo di tale attività, limitatamente all'arco di tempo relativo all'utilizzo del medesimo.

L'esposizione di materiale pubblicitario negli impianti è assoggettata al pagamento della relativa tassa comunale, previa autorizzazione da parte del Comune.

#### **ART. 10 – SICUREZZA DELL'IMPIANTO, DEGLI UTENTI E DEI LAVORATORI**

La Società affidataria accetta le condizioni strutturali e funzionali dell'impianto così come si configura al momento della consegna, riconoscendole incondizionatamente idonee agli usi pertinenti.

La Società affidataria si impegna a rispettare e far rispettare integralmente la normativa vigente in materia di sicurezza ed agibilità degli impianti sportivi e ad attenersi rigorosamente alle disposizioni che in materia ha dettato la Commissione Provinciale di Vigilanza sui locali di Pubblico Spettacolo, assumendo ogni e qualsivoglia responsabilità derivante da inadempienze in merito.

La Società affidataria si impegna a comunicare immediatamente al Settore CULTURA, ISTRUZIONE, MANIFESTAZIONI, COMUNICAZIONE SERVIZI PER I GIOVANI E PIANO STRATEGICO l'insorgere di condizioni e/o situazioni comportanti il venir meno dei requisiti di cui sopra.

Resta inteso che il Comune, ove necessario, porrà in essere, nei tempi opportuni, tutte le procedure necessarie per il rilascio, da parte degli organi preposti, delle occorrenti autorizzazioni all'agibilità dell'impianto, al fine di non arrecare nocimento allo svolgimento delle attività degli utenti.

La Società affidataria assume ogni responsabilità relativa ai rapporti, giuridici ed economici (regolare iscrizione previdenziale, assistenziale, infortunistica ecc.) eventualmente instaurate dalla stessa nei confronti del personale da adibire alla gestione dell'impianto.

La Società affidataria dovrà comunque comunicare al SETTORE CULTURA, ISTRUZIONE, SPORT E MANIFESTAZIONI, entro 10 giorni dalla stipulazione della presente, il numero, i nominativi, le qualifiche e le mansioni svolte dal predetto personale, e dovrà produrre, nei termini dinanzi specificati, tutta la documentazione afferente a detti rapporti.

L'affidatario deve attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle leggi e decreti relativi alla prevenzione e degli infortuni sul lavoro ai sensi del D. Lgs 81/2008 e s.m. e all'attuazione delle norme di prevenzione incendi. Tutte le attrezzature impiegate dovranno essere rispondenti alle vigenti norme di legge e sicurezza.

L'affidatario deve comunicare al Comune il nominativo del proprio responsabile del servizio di prevenzione e protezione in loco onde consentire a quest'ultimo di attivare, quando necessario, le procedure e le misure di coordinamento.

Il soggetto affidatario assumerà a proprio carico tutti gli oneri relativi al personale.

La Società affidataria dovrà, inoltre, assicurarsi del rispetto dei diritti de cittadini confinanti, evitando altresì comportamenti ed atti che arrechino disturbi o molestia a terzi da parte dei frequentatori.

**La Società affidataria dovrà, a sensi dell'art. 5 della Legge n. 120 del 3.04.2011, dotarsi di defibrillatore semiautomatico esterno, nonché prevedere la presenza, durante l'attività svolta nell'impianto sportivo, di personale in possesso dei requisiti per l'utilizzo dello stesso.**

#### **ART. 11 - PERSONALE**

L'affidatario provvede alla gestione delle attività con risorse umane qualificate, avvalendosi di personale dipendente e di collaboratori ad altro titolo correlati ad essa.

In relazione alle risorse umane impegnate nei servizi in oggetto del presente capitolato, l'affidatario è tenuto a far fronte ad ogni obbligo previsto dalla normativa vigente in ordine agli adempimenti fiscali, tributari, previdenziali ed assicurativi riferibili al personale dipendente ed ai collaboratori.

L'affidatario dovrà garantire la qualità delle prestazioni attraverso la presenza di un responsabile che sovrintenda al regolare funzionamento dell'impianto

L'affidatario sarà pure responsabile dell'onestà e dell'idoneità del personale e, comunque dei danni arrecati a cose, persone ed immobili, nell'esecuzione delle loro incombenze.

L'affidatario dovrà comunicare l'elenco nominativo del personale che sarà impiegato nel servizio e le eventuali variazioni che si verificassero.

Il Comune rimane estraneo ai rapporti tra l'affidatario e il personale impiegato nella gestione dell'impianto.

Il personale impiegato è tenuto al rispetto delle norme che regolano la tutela della privacy.

#### **ART. 12 RESPONSABILITÀ**

L'affidatario è l'unico responsabile dei rapporti con gli utenti, con il proprio personale ed i terzi, nell'ambito della gestione dei servizi e delle attività.

E' inoltre responsabile di qualsiasi danno o inconveniente, da chiunque e comunque causato, sollevando quindi il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente da quanto svolto, sotto il profilo civile e penale.

### **ART. 13 - CONTROLLI**

La Società affidataria riconosce al Comune di Vercelli la facoltà di vigilanza sull'esercizio dell'attività, nonché sull'osservanza di quanto stabilito nella presente convenzione. A tal fine l'Ente potrà eseguire, in qualsiasi momento, le verifiche ed i controlli necessari ed in tal senso la Società si obbliga, tra l'altro, a consentire il libero accesso all'impianto al personale comunale regolarmente accreditato dal SETTORE CULTURA, ISTRUZIONE, SPORT E MANIFESTAZIONI.

Preposta al controllo sullo stato manutentivo, sul rispetto delle condizioni stabilite per l'uso e, in generale, sulla efficacia della gestione, sarà un'apposita commissione comunale che riferisce, per l'adozione di eventuali provvedimenti, al Direttore del SETTORE CULTURA, ISTRUZIONE, SPORT E MANIFESTAZIONI.

A seguito di tali controlli potrà essere assunto in caso di gravi inadempienze il provvedimento di revoca della convenzione. Almeno una volta all'anno i componenti la commissione comunale ispezioneranno gli impianti sportivi per verificarne la conservazione, redigendo una relazione in forma scritta.

### **ART. 14 – REVOCA O SOSPENSIONE**

Il Comune si riserva la facoltà di revocare o sospendere temporaneamente l'utilizzo dell'impianto, nonché di modificare gli orari di utilizzo, qualora ciò si rendesse necessario per lo svolgimento di particolari manifestazioni o iniziative o per motivi contingenti o per eseguire lavori di straordinaria manutenzione della struttura.

In caso di revoca o sospensione temporanea dell'utilizzo l'obiettivo fissato relativamente alle utenze sarà proporzionalmente ridotto.

Il Comune, inoltre, può procedere alla revoca dell'utilizzo nei seguenti casi:

- a. per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- b. per gravi motivi di ordine pubblico o di ordine sanitario;
- c. per il venir meno della fiducia nei confronti dell'affidatario per gravi o reiterate violazioni degli obblighi previsti dal presente capitolato o al verificarsi di fatti, comportamenti o atteggiamenti incompatibili con il servizio/attività concesse.

L'atto di revoca è preceduto da formale contestazione all'affidatario.

La revoca della concessione è disposta con specifico atto del Comune ed ha effetto dal giorno stabilito nell'atto stesso.

Nessuna pretesa può essere avanzata dall'affidatario a seguito dell'atto di revoca. A questa deve seguire la procedura prevista per la riconsegna degli impianti.

L'affidatario è obbligato al risarcimento dei danni provocati dagli inadempimenti del presente articolo.

#### **ART. 15 - DIVIETO DI SUB AFFIDAMENTO ED ATTIVITA' NON AUTORIZZATE**

È fatto divieto all'affidatario di affidare a terzi o di subconcedere, anche solo in parte, l'impianto e la gestione dei servizi affidati, oggetto del presente capitolato. E' vietato inoltre lo svolgimento di manifestazioni e/o attività gratuite o a pagamento non autorizzate dal Comune, che siano in contrasto con la destinazione d'uso dell'impianto per la quale viene effettuato l'affidamento in gestione.

#### **ART. 16 – SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE**

La licenza per attività di somministrazione di Alimenti e Bevande, comprese le attività soggette ad autorizzazione o licenza di Polizia Amministrativa, potrà essere rilasciata al soggetto Gestore o a eventuale affidatario del servizio, analogamente in possesso dei requisiti soggettivi richiesti, previo accordo tra soggetto gestore e Amministrazione comunale.

L'attività di somministrazione avverrà all'interno di locali che dovranno essere considerati "Esercizio Pubblico" e pertanto senza limitazioni di sorta nell'accesso.

#### **ART. 17 – DIVIETO DI MODIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI**

Nessuna nuova opera o modifica all'impianto potrà essere realizzata da parte della Società affidataria nel periodo di durata del presente senza il benestare formale dell'Ente.

#### **ART. 18 – CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI**

La Società affidataria dovrà prendersi cura del corretto uso del materiale da gioco, del fabbricato, delle attrezzature, delle dotazioni ed arredi accessori. Alla scadenza della presente, l'impianto e quanto sopra indicato dovrà essere consegnato al Comune perfettamente funzionante ed in normali condizioni d'uso.

Allo scopo, subito dopo la stipula della presente convenzione, il SETTORE CULTURA, ISTRUZIONE, SPORT E MANIFESTAZIONI, procederà a redarre apposito verbale di consegna.

Al termine dell'affidamento, l'impianto dovrà essere restituito con tutte le opere migliorative e nello stato d'uso della consegna.

#### **ART. 19 – CESSAZIONE ANTICIPATA**

Nel caso di inosservanza delle norme e condizioni stabilite nella presente convenzione, il Comune si riserva il diritto di rescinderla immediatamente senza che la Società affidataria possa avanzare pretese e diritti di sorta.

#### **ART. 20 – PENALITA'**

Ai sensi dei commi 11 e 12 dell'art. 22 del Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Vercelli, per l'inosservanza degli obblighi contrattuali da parte dell'affidatario, verrà determinata con deliberazione della Giunta Comunale, su proposta dei Funzionari competenti, l'applicazione di



una penalità, mediante prelievo coattivo dalla cauzione ovvero mediante compensazione sui crediti eventualmente mancati dalla predetta Società.

#### **ART. 21 - CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che possono sorgere nell'interpretazione contrattuale ed attuazione della presente concessione, non definite dalle parti, sono devolute al Giudice ordinario, Foro competente di Vercelli, ai sensi delle vigenti norme del Codice di Procedura Civile.

#### **ART. 22 – SPESE, IMPOSTE E TASSE**

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla stipulazione scritturazione. Bolli, diritti di segreteria e registrazione del contratto di concessione in oggetto, ivi comprese le eventuali variazioni, nonché quelle relative al deposito della cauzione, sono a carico dell'affidatario.

#### **ART. 23 - DISPOSIZIONI FINALI**

Ogni eventuale modifica od integrazione del presente capitolato deve costituire oggetto di specifico accordo tra le parti, formalizzato nei medesimi modi.

Per quanto non previsto dal presente capitolato, il rapporto tra le parti è disciplinato dal Codice Civile e dalle normative speciali vigenti.