

# *Comune di Cesana*

*Area servizi manutentivi, patrimonio, ambiente, energia*

## ***CONCESSIONE DELLA PALESTRA COMUNALE DI VIALE IV NOVEMBRE E CAMPO DA CALCETTO ZONA CABASSA***

***- CAPITOLATO SPECIALE -***

### **Art. 1 - OGGETTO**

La struttura denominata Palestra di proprietà comunale di viale IV Novembre e campo calcetto in zona Cabassa risulta così composto:

#### 1. Palestra

##### 1.a) Descrizione e dati dimensionali:

La palestra è annessa all'edificio scolastico del Comune di Cesana, sito in V.le IV Novembre, ed è strutturata su due piani, al piano S1 (così identificato nelle planimetrie allegate alla presente) è ubicata la palestra di circa mq 172.70, il locale infermeria di circa mq 4.50, e un locale ripostiglio di circa mq 21.00, alla quale si ha accesso da n° 3 ingressi, di cui due direttamente sulla palestra accedendo dalla rampa esterna e dalla scala su lato opposto, e l'altro accede direttamente sulla balconata che si affaccia sulla palestra stessa.

Il piano terreno, è composto da una balconata di larghezza media circa di mt. 1.50, che da accesso a n° 2 spogliatoi con annesse docce e servizi igienici, per un totale circa di mq 32.00;

1.b) Elenco delle dotazioni: Vengono consegnate n° 2 panche con appendi abiti site nei locali spogliatoi, due macchine lavapavimenti, n. 6 saggiere fissate a muro ubicate nella sala palestra;

#### 2. Campo calcetto in zona Cabassa

##### 2.a) Descrizione e dati dimensionali:

Il campo da calcetto è ubicato nella zona del parco giochi situato tra il Ristorante La Cabassa e il Condominio Le Morette.

Lo stesso è opportunamente recintato e chiuso, e dotato di n° 2 porte da calcetto.

Tale edificio viene concesso in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La gestione dei locali e delle relative pertinenze sarà regolata secondo le modalità, i tempi e le singole prestazioni particolari del presente capitolato.

### **Art. 2 - PREZZO MINIMO A BASE D'ASTA, DURATA DEL CONTRATTO E CORRISPETTIVI**

La gestione avrà la durata di anni 9 (nove), a partire dalla data di consegna dei locali risultante dal verbale di consegna, ovvero dalla data di sottoscrizione del contratto (qualora la stipula intervenga prima della consegna dei locali).

Non è previsto un canone annuo;

Saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario tutte le spese per l'organizzazione e l'esercizio dell'attività, nonché quelle relative alla manutenzione ordinaria dei locali. Non sono compresi nel corrispettivo gli oneri fiscali inerenti all'esercizio dell'attività, di qualunque natura essi siano, i quali saranno tutti a carico dell'aggiudicatario.

A garanzia di danni arrecati alla struttura e all'attrezzatura, l'aggiudicatario dovrà stipulare una fideiussione o polizza relativa alla cauzione definitiva, in favore dell'amministrazione aggiudicatrice, valida per tutto il periodo di durata del contratto, come stabilito al successivo articolo 8, in alternativa, il concessionario potrà effettuare, prima della stipula del contratto, un deposito cauzionale definitivo, pari al suddetto importo, che

resterà vincolato per l'intera durata del contratto e verrà restituito dall'Amministrazione comunale entro i tre mesi successivi al termine del rapporto, rimossa ogni contestazione vertente, con apposito atto formale. Resta salvo per l'Amministrazione Comunale, l'esperienza di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente, come anche la possibilità per il Comune di richiedere la risoluzione del rapporto per inadempimenti. L'Aggiudicatario è tenuto a reintegrare la cauzione nel caso in cui l'Amministrazione Comunale, durante l'esecuzione del contratto dovesse avvalersene in tutto o in parte. All'aggiudicatario competono tutti i proventi derivanti dalla gestione della struttura nonché dall'attivazione di tutti i servizi accessori consentiti dal Capitolato.

### **Art. 3 - RINNOVO DEL CONTRATTO**

Il rinnovo o la proroga del contratto potranno essere concessi esclusivamente nel caso in cui le normative vigenti al momento della scadenza contrattuale consentissero tale istituto.

L'aggiudicatario è tenuto comunque ad assicurare, ove necessario, la gestione delle strutture anche oltre i termini sopra indicati per un periodo di tempo comunque non superiore a sei mesi, alle stesse condizioni previste dal capitolato, su semplice richiesta del Comune.

### **Art. 4 - MIGLIORIE**

L'aggiudicatario potrà realizzare opere o migliorie, a sua esclusiva cura e spese, previa approvazione, autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Tali spese di miglioria andranno debitamente quantificate in contraddittorio tra le parti prima che l'Amministrazione concedente le autorizzi. E' facoltà dell'Amministrazione, pertanto, di valutare ed eventualmente accettare, comunque solo dopo l'effettivo e concreto avvio della gestione, proposte migliorative del fabbricato e dell'area di pertinenza, richiedendo alla ditta concessionaria la prestazione di idonee garanzie e la stipula di atto aggiuntivo al contratto. Qualora, invece, il concedente, nell'approvare le migliorie, richiedesse la riduzione in pristino dell'immobile al termine della concessione, il concessionario s'impegna a provvedervi, secondo il disposto dell'articolo 1590 del Codice Civile. Nel caso che le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, esse s'intendono acquisite senza compenso alcuno da parte del concedente; il concessionario è tenuto, invece, a rimuoverle immediatamente a proprie spese, qualora il concedente dichiarasse di non volerle ritenere, prevedendosi altrimenti la sanzione di dichiarazione di decadenza. L'Amministrazione Comunale si riserva tuttavia, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà, in ragione della gravità del fatto o del ripetersi di realizzazioni abusive, di adottare provvedimenti che potranno portare fino alla revoca del contratto.

### **Art. 5 - CONSEGNA E RILASCIO DELL'IMMOBILE – ADEMPIMENTI CONNESSI**

Le strutture verranno consegnate all'aggiudicatario nello stato di cui al verbale di consistenza del giorno di consegna, a firma del rappresentante del Comune di Cesana e dell'aggiudicatario ed eventualmente, su richiesta dell'interessato, di tecnico di parte nominato dallo stesso. Alla scadenza del contratto verrà redatto analogo verbale: in tale atto sarà documentato lo stato di consegna e rilascio dei locali. La responsabilità della custodia delle strutture affidata permane a carico dell'aggiudicatario fino a quando non venga redatto il relativo verbale di rilascio, con obbligo di mantenere nome e insegna.

### **Art. 6 - INAGIBILITÀ DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE A LAVORI**

In qualunque momento il Comune di Cesana, previo accordi preventivi con l'aggiudicatario e con preavviso di almeno gg. 60 consecutivi da notificarsi a mezzo lettera raccomandata A.R., potrà apportare ai locali oggetto dell'affidamento, tutte le modifiche, gli ampliamenti e le migliorie che riterrà opportune e necessarie. Qualora per l'esecuzione di tali opere e per qualunque altro motivo ascrivibile al Comune il complesso concesso, o parte di esso, dovesse essere reso o rimanere inagibile in tutto o in parte, nessuna indennità o compenso e per nessun titolo o motivo potranno essere richiesti dall'aggiudicatario.

### **Art. 7 - SUBCONCESSIONE**

È espressamente vietata la concessione a terzi di tutta o parte della gestione degli immobili ed impianti. È fatto divieto di ogni forma di sub affidamento o sub concessione. È conseguentemente nullo ogni patto eventualmente assunto dall'aggiudicatario in violazione del predetto divieto. È altresì vietato l'affitto e la cessione d'azienda. La violazione di tali divieti comporta la rescissione del contratto.

### **Art. 8 - RESPONSABILITÀ E GARANZIE**

L'aggiudicatario dovrà accollarsi ogni responsabilità sia di natura civile che penale in merito a danni, causati da terzi o dall'aggiudicatario stesso, alle strutture, a persone e cose comunque avvenuti nel corso della gestione. Ai fini della copertura dei rischi di cui al presente affidamento, l'aggiudicatario deve presentare, prima della sottoscrizione del contratto:

- una fidejussione esclusivamente bancaria dell'importo di €. 8.000,00 (quindicimila/00), in sostituzione della costituzione in denaro del deposito cauzionale presso la tesoreria comunale, per la copertura di eventuali danni occorsi alle strutture durante il periodo della gestione e/o riscontrati al momento del rilascio degli immobili;

- una o più polizze assicurative, con massimale minimo di € 1.000.000,00 a copertura di:
  - I) tutti i rischi derivanti dallo svolgimento dell'attività esercitata, incendi, scoppi, fughe di gas, allagamenti d'acqua e responsabilità del proprietario verso terzi, presso una primaria Società Assicuratrice, con l'obbligo di trasmettere al Comune, il relativo contratto e le ricevute di pagamento dei premi;
  - II) tutti i danni che al gestore possano derivare dal fatto, omissione o colpa di tutti i suoi collaboratori, dipendenti ed autonomi, e degli ospiti della struttura, nonché per eventuali atti vandalici che dovessero arrecarsi alla struttura di cui trattasi.

Le fidejussioni bancarie o polizze assicurative dovranno essere incondizionate, prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la immediata operatività entro quindici giorni su semplice richiesta scritta della committente.

### **Art. 9 - UTILIZZO DELLE STRUTTURE E DISCIPLINA DELLA GESTIONE**

L'aggiudicatario provvederà all'eventuale integrazione degli arredi esistenti, agli arredi specifici ed ai beni mobili legati all'esercizio dell'attività. Tali arredi, il cui acquisto ed installazione sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario medesimo, rimarranno alla cessazione del periodo di gestione, di esclusiva proprietà del gestore, che provvederà a sua cura e spese alla rimozione immediata, onde lasciar liberi i locali da persone e cose. L'Amministrazione comunale ha peraltro facoltà di rilevare il materiale in tutto o in parte, alla scadenza, corrispondendo il minor prezzo tra quello di acquisto, diminuito della quota di ammortamento, secondo le vigenti disposizioni fiscali, ed il valore di mercato al momento del rilevamento. E' consentito all'interno della struttura un uso temporaneo diverso per lo svolgimento di manifestazioni culturali e ricreative, premiazioni sportive ecc., organizzate sia dal concessionario che dal Comune; L'Amministrazione Comunale auspica il versatile utilizzo della struttura tenuto conto delle peculiarità legate alla località turistica. Al termine della gestione l'edificio tornerà alla libera disponibilità dell'Ente, senza che il gestore abbia nulla a pretendere per le spese eventualmente sostenute per la sistemazione delle strutture e degli impianti per un uso diverso dall'edificio. E' altresì esclusa ogni forma di rimborso spese a qualsiasi titolo, compresa la buonuscita, ecc. Le spese di manutenzione ordinaria e di risistemazione per l'avvio della struttura, sono a totale carico del gestore. Esse, comunque, non costituiscono in alcun modo migliorie agli impianti. Il gestore si impegna a prendere in custodia l'impianto dalla sottoscrizione del contratto o dal verbale di consegna anticipata, ed a curarne la sistemazione, la manutenzione e la gestione, nel rigoroso rispetto delle norme di legge, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, l'igiene, l'agibilità e la corretta funzionalità; Il personale addetto deve essere regolarmente assunto secondo i contratti di categoria vigenti, e devono essere versati regolarmente i contributi previdenziali ed assistenziali.

### **Art. 10 - OBBLIGHI A CARICO DELL' AGGIUDICATARIO**

Rimangono a carico dell'Aggiudicatario, oltre a quanto altrove previsto nel Bando e nel presente Capitolato, gli oneri seguenti:

- mantenere in buono stato e pienamente funzionante le strutture per le quali al momento della consegna verrà steso apposito verbale e a restituirlo nelle medesime condizioni in cui è stato consegnato salva la normale usura conseguente all'utilizzo dichiarandosi consapevole che l'Ente proprietario utilizzerà per eventuali danni o ammanchi la cauzione prestata;
- effettuare eventuali interventi di manutenzione ordinaria o di miglioria dei beni affidati solo previa autorizzazione dell'Ente concedente nonché nel rispetto delle indicazioni fornite dallo stesso;
- garantire, a proprie spese, la manutenzione ordinaria, dei beni ad essi connessi e delle aree attigue di pertinenza, compresa la tinteggiatura interna di tutte quelle parti del fabbricato denominato Palestra che necessitano di intervento anche dietro segnalazione del Comune e delle eventuali attrezzature presenti sulle aree pertinenziali ed a consentire l'effettuazione da parte del Comune di quelle straordinarie inclusa la possibilità di realizzare ulteriori interventi;
- assicurare la pronta riparazione dei beni danneggiati a seguito di condotte negligenti e/o imprudenti imputabili all'aggiudicatario stesso ed a sostituire i beni che deperiscono o divengono inservibili per il non corretto utilizzo degli stessi;
- prendere in carico ed utilizzare con la diligenza del buon padre di famiglia tutti gli impianti tecnologici, arredi, attrezzature e materiali a lui affidati ed individuati nel verbale di consegna che sarà redatto in contraddittorio tra le parti e da queste sottoscritto per accettazione (in relazione al deperimento degli stessi si richiama l'art. 1, punto 1b);
- mantenere costantemente in ordine le aree esterne al fabbricato e a garantirne la fruizione da parte del pubblico in condizioni di sicurezza, assicurando in particolare la fruibilità delle vie di esodo fino alla strada pubblica, rimuovendo la neve anche durante il periodo invernale;
- nel periodo estivo, mantenere pulite e curate tutte le aree verdi e lastricate esterne alla palestra;
- prevedere informazione ai cittadini in merito alle attività istituzionali;
- integrare impianti, materiali e attrezzature eventualmente necessari per la corretta gestione del servizio (elementi di arredo, attrezzature, ecc...), comunicando preventivamente all'Amministrazione comunale l'intervento ed ottenere l'assenso;

- Il concessionario dovrà prevedere, a propria cura e spese, la predisposizione e la fornitura delle seguenti aree e attrezzature, così come indicato nella proposta del 04.12.2015 prot. n° 7431:
  - TRX corner con personal trainer;
  - Area Fitness attrezzata (varie, Fithlight,...);
  - Team Sport calcetto e pallavolo;
  - Area Team Building (ping pong/calciobalilla)
  - Attrezzature cardio;
  - Attrezzature isotoniche;
  - Attrezzature isoinerziali;
  - Ristrutturazione attuale area di sgombrero e infermeria;
  - Arredi area massaggi, relax, spogliatoi ed accoglienza
- provvedere alla pulizia, custodia e vigilanza dei locali, delle attrezzature e dei materiali in esso contenuti o che ivi saranno collocati;
- utilizzare materiali, detersivi, detergenti, sanificanti che non siano classificati come tossici o cancerogeni, e comunque non siano pericolosi per la salute e per l'ambiente;
- osservare scrupolosamente le norme vigenti o che in prosieguo dovessero essere emanate, sia in materia di edifici pubblici che in materia igienico-sanitaria sia per la prevenzione degli infortuni e degli incendi, per tutto il complesso;
- provvedere alla richiesta ed ottenimento delle eventuali autorizzazioni amministrative obbligatorie per legge per il regolare funzionamento delle strutture;
- provvedere al regolare pagamento di tutti gli oneri, permessi, tariffe e tasse riguardanti il funzionamento delle strutture;
- adottare tutte le misure utili e necessarie a garantire un agevole e sicuro accesso ai locali (incluso lo sgombero della neve limitatamente alle aree esterne di competenza, agli accessi pedonali, carrabili, ed ai percorsi esterni dalle uscite di sicurezza fino alla strada pubblica), anche da parte dei disabili;
- garantire un'apertura minima annua di almeno 300 giorni per la palestra, nonché un'apertura minima per il periodo dal 1° giugno al 30 settembre per il campo di calcetto;
- Il gestore dovrà indicare il corrispettivo orario massimo che sarà applicato per l'uso, differenziato anche per giorni e/o orari ed uso concordati con l'Amministrazione Comunale;
- su richiesta, mettere a disposizione i locali (spazi comuni) all'Ente proprietario Comune di Cesana con concessione gratuita dei soli locali, eventuali servizi esclusi, per un numero indicativo massimo di 15 giornate/anno;
- La messa a disposizione del comune per l'utilizzo gratuito della struttura, a suo insindacabile giudizio, per finalità istituzionali e/o per iniziative aventi finalità culturali, sociali, educative, sportive organizzate e/o patrocinate dall'amministrazione, previo accordi tra le parti;
- Concedere e garantire l'utilizzo gratuito della palestra e delle attrezzature, durante il periodo scolastico, agli alunni delle scuole materna ed elementare del Comune di Cesana, e prevedere la pulizia prima e dopo l'utilizzo;
- mantenere nome ed insegna delle strutture;
- ottemperare alle indicazioni contenute nel documento unico di valutazione dei rischi da interferenze che costituisce specifica tecnica ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/2008; l'impresa aggiudicataria, nella comunicazione dei rischi connessi alla propria attività può presentare proposte di integrazione al Duvri.
- dichiararsi consapevole che il mancato rispetto anche di una sola delle condizioni di cui sopra comporterà la rescissione del contratto con effetto immediato dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune a mezzo raccomandata A.R..
- comunicare senza indugio al Comune di Cesana, a mezzo lettera raccomandata A.R., qualsiasi variazione intervenuta negli assetti proprietari, nella struttura dell'impresa e negli organismi tecnici e amministrativi;
- non esercitare nei locali attività diverse da quelle previste dal presente Capitolato e/o comunque vietate dalle normative applicabili o esercitate con modalità contrarie alle prescrizioni normative vigenti, obbligandosi a garantire che nessun altro soggetto terzo eserciti tali attività nei suddetti locali;

Il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità per rapporti di lavoro o prestazioni d'opera poste in essere per qualsiasi motivo tra l'Aggiudicatario e terzi. Il mancato adempimento degli obblighi di cui al presente articolo, ed in generale di quelli previsti dal capitolato, comporteranno la risoluzione del rapporto per inadempimento, oltre l'eventuale risarcimento del danno.

#### **Art. 11 - ONERI A CARICO DELLA PROPRIETA'**

saranno a carico della proprietà:

- l'installazione e la fornitura di n° 8 proiettori a led e nuova linea;
- fornitura e posa di pavimentazione di gomma per la balconata;
- rimozione della pavimentazione esistente, smaltimento e rasatura, e fornitura nuova pavimentazione, zoccolino in pvc e parasigoli;

- le forniture di acqua, gas, energia elettrica, e pagare tutte le spese relative alla revisione periodica degli estintori, degli impianti di emergenza ed evacuazione, (comprese le manutenzioni annuali e le verifiche biennali), impianto di messa a terra, impianto termico, ecc..
- Contributo di € 2.450,00 a fronte dell'attività di gestione e funzionamento dell'attività;

L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare altri interventi, in base alla disponibilità economica dell'Ente;

### **Art. 12 - PERSONALE**

Il personale utilizzato all'interno del complesso deve essere in possesso di adeguati titoli e/o competenze professionali. Il personale di cui sopra può coincidere in tutto o in parte con il titolare o i titolari della ditta Aggiudicataria o essere dipendente. L'Aggiudicatario deve garantire che il personale che opera nei locali sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzioni infortuni, igiene sul lavoro, assicurazione contro gli infortuni ed ogni quant'altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento.

L'aggiudicatario può impegnare a sue spese collaboratori per la migliore offerta di servizi e/o di attività nell'ambito della struttura data in gestione.

### **Art. 13 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

In caso di inadempimento a quanto disposto nel presente Capitolato, il Comune potrà dichiarare, previa diffida, la decadenza dell'Aggiudicatario con effetto immediato, salvo comunque il diritto di risarcimento danni.

Il Comune di Cesana vigilerà sull'andamento della gestione del servizio con ampia facoltà e nei modi ritenuti più idonei senza che ciò comporti alcuna assunzione di responsabilità in merito all'espletamento dei servizi inerenti la gestione.

Il contratto di affidamento della gestione potrà essere risolto anticipatamente con il consenso di entrambe le parti e previa concorde regolamentazione dei reciproci rapporti di dare/avere.

Qualora l'Aggiudicatario intenda recedere dal presente rapporto prima della scadenza, dovrà dare un preavviso di almeno sei mesi.

Il Comune di Cesana potrà risolvere il contratto per una delle seguenti cause risolutive espresse:

- a) ripetute gravi violazioni degli obblighi contrattuali;
- b) arbitrario abbandono, da parte dell'aggiudicatario, dei servizi oggetto del contratto;
- c) fallimento dell'aggiudicatario, concordato preventivo et similia;
- d) cessione, senza il consenso del Comune di Cesana, degli obblighi relativi al contratto;
- f) inadempimenti che abbiano comportato l'applicazione da parte del Comune di Cesana, in uno stesso anno, di almeno n. 2 penali.

Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa importanza ai sensi dell'art 1455 c.c.

Dalla comunicazione della risoluzione, il Comune di Cesana subentrerà all'aggiudicatario nella gestione del contratto e avrà diritto di rientrare in possesso dei locali oggetto del contratto, onde affidare il servizio ad altra Ditta.

Il Comune di Cesana potrà addebitare all'aggiudicatario inadempiente la eventuale maggior spesa sostenuta per il nuovo affidamento, mediante prelievo dal deposito cauzionale e, ove questo fosse insufficiente, su eventuali crediti dell'aggiudicatario, senza pregiudizio dei diritti dell'Amministrazione su altri beni dell'aggiudicatario stesso.

L'esecuzione in danno non esime comunque l'aggiudicatario dall'obbligo di risarcimento di eventuali ulteriori danni.

L'affidamento a terzi dovrà comunque essere comunicato all'aggiudicatario inadempiente mediante raccomandata A.R., con indicazione dei nuovi termini di esecuzione del servizio affidato nonché dei relativi importi.

### **Art. 14 - COMMISSIONE DI CONTROLLO**

Il Comune di Cesana provvederà successivamente all'avvio della gestione a nominare una apposita commissione composta da tre soggetti, tra cui il Responsabile dell'Area servizi manutentivi, patrimonio, ambiente, energia ed un assessore nominato dal Sindaco, che potrà inoltre avvalersi anche di consulenze esterne specifiche. Tale commissione procederà con un minimo di due sopralluoghi alla presenza del gestore, anche senza preavviso, presso i locali concessi e controllerà lo stato di efficienza e di comfort presenti, riservandosi inoltre di segnalare ai competenti organi eventuali situazioni di disagio.

### **Art. 15 - DOMICILIO ELETTO E CONTROVERSIE**

Le parti eleggeranno domicilio: il Comune, presso la propria sede; l'Aggiudicatario, presso la struttura da gestire, sita in via IV Novembre.

Per ogni controversia, sarà ritenuta competente l'Autorità Giudiziaria ordinaria competente del Foro di Torino.

### **Art. 16- SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese, i diritti, le imposte e le tasse inerenti la stipula del contratto, nonché quelle relative alle registrazioni annuali, sono a totale carico dell'aggiudicatario.

ALLEGATI:

- a) PIANTE PALESTRA
- b) PLANIMETRIA INDICANTE IL CAMPO DA CALCETTO

\*\*\*\*\*

Cesana 25/02/ 2016

IL RESPONSABILE  
Dell'Area servizi manutentivi, patrimonio,  
ambiente, energia  
*Fabrizio RIVETTA*

IL CONCESSIONARIO