



**COMUNE DI CIPRESSA**  
**Provincia di Imperia**  
**Ufficio Tecnico**

Via Matteotti, 41 - 18017 CIPRESSA  
P.I. 00244820080 - Tel. 0183/98005 - Fax 0183/98006  
[ufficiotecnico@comune.cipressa.im.it](mailto:ufficiotecnico@comune.cipressa.im.it)  
[www.comunedicipressa.it](http://www.comunedicipressa.it)

**Capitolato per “Concessione della gestione dell’impianto sportivo di proprietà comunale, sito in Via I Maggio.” CIG Z8F3B97028**

**ART. 1 - FINALITA' ED OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Con il presente capitolato l'Amministrazione comunale intende procedere alla concessione di un impianto sportivo di proprietà comunale, con annessi spazi e locali, sito in Via I Maggio e censito alla Sez. A di Cipressa, Foglio 12, mapp. 1112.

Nello specifico, l'affidamento comprende:

- la gestione funzionale dell'impianto sportivo;
- il possibile allestimento all'interno dell'impianto sportivo di nuovo locale destinato a pubblico esercizio per somministrazione alimenti e bevande nonché possibilità di esercitare l'attività anche esternamente;

Con la presente concessione il Comune di Cipressa intende perseguire le seguenti finalità di pubblico interesse:

- ricercare la massima qualità nella conduzione dell'impianto sportivo e nell'organizzazione delle attività, a tutela preminente dei fruitori dei servizi;
- garantire il più ampio, completo ed equo uso dell'impianto coniugando il massimo della funzionalità con il massimo della fruibilità, in relazione alle diverse tipologie di utenza e alle diverse caratteristiche delle attività;
- favorire e promuovere l'attività sportiva, ricreativa, aggregativa e sociale per la cittadinanza e per l'associazionismo territoriale;
- favorire e promuovere la nascita di nuove attività e centri di aggregazione in Località Piani;
- consentire l'uso delle strutture in maniera ottimale, senza discriminazioni, con trasparenza e imparzialità;
- valorizzare la struttura sportiva di proprietà;
- mantenere in costante efficienza impianto e strutture.

**ART. 2 - DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'immobile oggetto di concessione si costituisce di un fabbricato avente superficie di circa 160 mq, di un'area esterna ricreativa di 115 mq e del campo sportivo di circa 1.037 mq.

Nel dettaglio il fabbricato si compone di:

- sala polivalente per riunioni e area di primo soccorso, di circa 49 mq;
- n. 2 spogliatoi per atleti, di circa complessivi 38 mq;
- n. 1 spogliatoio per arbitro, di circa 6,5 mq;
- n. 1 magazzino, di circa 52 mq;
- n. 1 locale tecnico, di circa 3 mq;
- n. 1 locale centrale termica, di circa 7 mq;

L'immobile in concessione verrà consegnato completo di tutte le attrezzature cui all'elenco allegato al presente bando sotto la lettera A “Elenco dei beni”.

Le attrezzature messe a disposizione dal Comune vengono affidate al concessionario nelle condizioni e nella consistenza in cui si trovano alla data della consegna, come risulterà da apposito verbale che verrà

redatto al momento della consegna stessa. I rimanenti arredi e attrezzature dovranno essere acquistati dall'aggiudicatario e, al termine della concessione, resteranno di sua proprietà.

### **ART. 3 - DECORRENZA E DURATA DEL CONTRATTO**

Il rapporto contrattuale avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data del verbale di consegna dell'immobile, prorogabile per ulteriori 6 (sei) anni a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, con possibilità di recesso da parte del concessionario, in qualsiasi momento, comunicata mediante lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di revocare anticipatamente la concessione per gravi ragioni di interesse pubblico o per gravi inadempienze contrattuali.

Il concessionario del servizio non potrà pretendere indennità, rimborsi, risarcimenti, indennizzi a qualsiasi titolo, da parte del Comune, nel caso in cui detto titolo concessorio dovesse per qualunque causa decadere o essere revocato.

### **ART. 4 - CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone offerto in sede di gara non potrà essere inferiore a quello stimato dal Comune di Cipressa, pari ad Euro cinquemila/00 (5.000,00) annui al netto dell'I.V.A. nella misura di Legge. Il canone annuale sarà rivalutato annualmente, sulla base del 100% dell'incremento medio nazionale del costo della vita per impiegati e salariati, con riferimento all'indice ISTAT annuo.

Tutte le spese di gestione e le spese di manutenzione ordinaria sono a carico del concessionario. Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara o pari all'importo stesso.

### **ART. 5 - DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRESTAZIONI RELATIVE ALLA GESTIONE DELL'IMMOBILE**

Tutte le spese di gestione e le spese di manutenzione ordinaria sono a carico del concessionario. L'eventuale manutenzione straordinaria migliorativa dei locali oggetto del presente contratto è a carico del concessionario, previa autorizzazione del Comune e supervisione dell'Ufficio Tecnico competente.

Rientrano inoltre a carico del concessionario tutte le riparazioni dovute ad un non corretto utilizzo degli immobili o delle loro componenti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria.

Il Comune potrà eseguire interventi di manutenzione straordinaria, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun indennizzo al concessionario anche se questi, per effetto di essi, subisca disagi e fastidi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del Codice Civile.

Rimangono comunque a carico del concessionario i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria della struttura qualora il concessionario non abbia provveduto ad avvisare il Comune di imperfezioni, rotture e qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Il concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, ove manchi il consenso preventivo scritto del Comune di Cipressa.

Resta inteso che le eventuali modificazioni e addizioni, anche se autorizzate, non daranno diritto alla corresponsione di indennità alcuna.

### **ART. 6 – SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA**

Sono ammessi a partecipare alla procedura gli operatori economici elencati all'art. 45 del D.lgs 50/2016. Possono partecipare i soggetti singoli e raggruppati, anche se non ancora costituiti. Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 47 e 48 del Codice.

Ai fini della partecipazione alla procedura di gara, i soggetti interessati devono possedere tutti i requisiti di seguito elencati:

- Requisiti Generali: assenza delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del d.lgs n. 50/2016 e s.m.i. e dall'art.53 comma 16 ter, del d.lgs 165/2001, non essere incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione.
- Requisiti Speciali: i soggetti di cui all'art. 5, per essere ammessi alla procedura di gara, dovranno dimostrare ai sensi dell'art. 83 del d.lgs n. 50, il possesso di adeguati:

- Requisiti di idoneità professionale: iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato nella specifica attività di impresa; tale requisito può essere posseduto da altro soggetto in qualità di preposto.
- Requisiti di capacità economica-finanziaria: dichiarazioni di almeno uno istituto bancario o intermediario autorizzato ai sensi del D. Lgs. n. 385 del 1 settembre 1993, che attesti la capacità finanziaria ed economica dell'operatore, espressamente riferita all'importo economico dell'affidamento e alle attività oggetto del presente procedimento di gara;
- Requisiti di capacità tecnico-professionale attraverso la produzione di un elenco dei servizi affini a quello oggetto della presente gara effettuati, indicando i relativi committenti pubblici e/o privati, l'oggetto e il periodo di esecuzione del servizio.

#### **Art. 7 – LOCALI E ATTREZZATURE**

I locali e relative aree di pertinenza nei quali si devono svolgere i servizi oggetto della concessione sono concessi in uso dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per l'esecuzione dei servizi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto della concessione, con divieto di ogni altra diversa destinazione salvo preventiva richiesta ed autorizzazione da parte dell'Ente comunale, pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 13 del presente capitolato.

I locali verranno consegnati con arredi ed attrezzature di proprietà comunale, come indicati nel "Elenco dei beni"-Allegato A.

Per quanto attiene alla gestione dei locali, il concessionario dovrà provvedere a proprie spese all'allestimento di tutte le attrezzature necessarie per l'espletamento dei servizi previsti, integrando gli arredi e le attrezzature presenti, come risultanti dal precitato elenco (All. A) e che saranno visionabili in sede di sopralluogo. Il materiale eventualmente integrato dovrà essere confacente all'ambiente e conforme alle normative di legge vigenti in materia.

La riconsegna dei locali avviene previa stesura di apposito verbale redatto in seguito ad accertamento, in contraddittorio tra le parti, dello stato di consistenza. Resta inteso che eventuali danni rilevabili all'atto della riconsegna, saranno valutati dall'Amministrazione Comunale ed addebitati al Concessionario mediante apposito verbale di ultimazione e constatazione.

#### **ART. 8 – UTENZE**

Le utenze sono a carico del concessionario, così come le spese relative alle richieste di voltura e/o allaccio delle varie utenze, e alla realizzazione delle stesse.

#### **ART. 9 – OBBLIGHI IN MATERIA DI TUTELA DEI LAVORATORI E SICUREZZA**

Il concessionario si impegna a rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza, gli accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, nei confronti degli eventuali dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore).

Il concessionario ha l'obbligo di applicare le vigenti normative in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81. Il concessionario deve dotare il personale di indumenti e mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti e dovrà adottare tutti i procedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi.

Ai fini della corretta applicazione della normativa in materia di sicurezza, il Comune provvederà a fornire le necessarie informazioni sui rischi specifici esistenti nei locali in concessione, mentre il concessionario ha l'obbligo di predisporre un proprio documento di valutazione dei rischi, compresi quelli interferenziali di cui all'art. 26 del citato D.Lgs. 81/2008, da presentare in Comune prima della consegna dei locali.

Il documento redatto dal concessionario è sottoposto a verifica da parte del Comune, il quale può imporre adeguamenti specifici diretti a garantire la sicurezza dei lavoratori o di terzi.

#### **ART. 10 - ONERI OBBLIGHI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

Sono posti a carico dell'Amministrazione Comunale i seguenti oneri:

- manutenzione straordinaria dei locali, con esclusione di quella che si dovesse prevedere in sede di “offerta tecnica” e di quella che si dovesse prevedere per l’apertura del bar/locale di somministrazione alimenti e bevande, nonché della manutenzione straordinaria che si dovesse rendere necessaria a causa di negligenza, incuria o imperizia del concessionario;
- polizza relativa alla responsabilità patrimoniale per i danni all’immobile;

#### **ART. 11 - CESSIONE DELLA CONCESSIONE - SUBAPPALTO**

Il concessionario non potrà cedere a terzi, in tutto o in parte, la concessione di cui al presente bando. Non è ammesso il subappalto. Il concessionario non può utilizzare gli impianti per scopi e finalità diversi da quanto stabilito dal presente Capitolato.

#### **ART. 12 – VIGILANZA SUL CONTRATTO**

La competenza a vigilare sulla corretta esecuzione del contratto spetta al Servizio Tecnico. Il Comune effettuerà dei controlli periodici di propria iniziativa oppure in seguito a eventuali segnalazioni scritte che dovessero pervenire sia da parte del gestore che da parte della clientela del pubblico esercizio.

#### **ART. 13 – INADEMPIMENTI E PENALI**

Qualora si verificassero, da parte del concessionario, comprovate carenze di gestione, comportamenti irrispettosi nei confronti dei clienti, o qualsiasi altro fatto che costituisca un inadempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto e dall’offerta presentata in sede di gara, il Comune procede alla contestazione scritta delle infrazioni al concessionario.

Il concessionario deve rispondere per iscritto alle infrazioni contestate entro 5 giorni dal ricevimento delle stesse.

Decorso inutilmente tale termine, ovvero nel caso in cui le controdeduzioni non siano ritenute adeguate, il Comune addebita al concessionario una penale da Euro 100,00 a Euro 500,00 a seconda della gravità dell’infrazione.

#### **ART. 14 – RISOLUZIONE**

Le parti convengono che, ai sensi dell’art. 1456 C.C., il contratto si risolverà di diritto in caso di gravi e/o reiterati inadempimenti delle obbligazioni in esso previste.

Gli effetti della risoluzione del contratto decorrono dal ricevimento, da parte del concessionario, della comunicazione del Comune dell’attivazione della clausola risolutiva espressa.

#### **ART. 15 – CAUZIONE**

Si dà atto che il concessionario costituirà deposito cauzionale definitivo nella misura pari a sei annualità di canone, come risultante dall’offerta presentata in sede di gara. La costituzione del deposito cauzionale deve avvenire mediante fidejussione bancaria (o rilasciata da un intermediario finanziario di cui all’art. 107 del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 che svolga in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e a ciò debitamente autorizzato secondo il D.P.R. 30 marzo 2004 n. 115) o polizza fidejussoria.

Il Comune ha diritto di escutere, in tutto o in parte, la cauzione definitiva in ogni caso di inadempimento delle obbligazioni nascenti dal presente contratto per effettuare i pagamenti diretti previsti dall’art. 4 e nel caso in cui vengano applicate le penali di cui all’art. 12. In ogni caso la cauzione definitiva è incassata totalmente laddove il Comune si avvalga della clausola risolutiva espressa qualora disponga la revoca della concessione per gravi inadempimenti.

La cauzione sarà liberata ovvero restituita senza interessi da parte dell’Amministrazione comunale alla riconsegna dei locali, previa verifica del corretto espletamento di tutte le disposizioni previste dal presente atto.

#### **ART. 16 – RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI**

Il concessionario deve sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati allo stesso Comune e a terzi, nell’espletamento del servizio, e in particolare per i danni arrecati agli utenti del impianto sportivo considerati quali terzi, oltre ai fruitori del servizio stesso, e agli eventuali dipendenti

dell'impresa concessionaria che opereranno presso i locali, nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso tale struttura.

Per tutta la durata del contratto, il concessionario si assume la responsabilità esclusiva per la custodia dei locali, delle attrezzature e di tutti i beni utilizzati dal medesimo per la prestazione del servizio, anche tenendo conto e adeguandosi ai sistemi di allarme, liberando il Comune di Cipressa da qualsiasi onere o responsabilità.

Il concessionario deve stipulare polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi per un massimale pari a Euro 2.000.000,00.=. (due milioni di euro) per la copertura dei rischi derivanti dall'effettuazione dell'attività di cui all'art. 5. L'esistenza, la validità e l'efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per il Comune e, pertanto, qualora il concessionario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto.

La polizza relativa alla responsabilità patrimoniale per i danni all'immobile è a carico del Comune. Il Comune non può essere considerato in alcun modo depositario dell'arredamento, dei beni e delle provviste che il concessionario tiene nei locali assegnati per lo svolgimento del servizio, rimanendo la custodia e la conservazione di quanto sopra a totale carico e rischio del concessionario stesso.

#### **ART. 17 - GIOCO D'AZZARDO**

Negli spazi messi a disposizione sono vietati l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semi automatici ed elettronici per il gioco d'azzardo ed è comunque vietato praticare qualsiasi tipo di "gioco d'azzardo". La violazione di tale divieto sarà causa di immediata risoluzione del contratto.

#### **ART. 18 – ELEZIONE DOMICILIO**

Per ogni effetto del presente contratto, il concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare al Comune ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del presente contratto.

#### **ART. 19 – RICHIAMI NORMATIVI**

Per quanto non previsto dalla presente concessione, ed in quanto applicabili, si intendono richiamate le disposizioni del Codice Civile.

Cipressa, li 19.06.2023

**Il Responsabile Unico del Procedimento**

Ing. Luca Alberti

*(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. e del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate)*