

COMUNE DI TUGLIE

PROVINCIA DI LECCE

73058 - Piazza M. D'Azeglio - tel. 0833/596521

Settore III "Edilizia-Urbanistica-Patrimonio"

CAPITOLATO PER L'AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE DELL'USO E GESTIONE DEL CAMPO SPORTIVO "G. VALENTINI" UBICATO SULLA STRADA PROV.LE TUGLIE-NEVIANO – PERIODO ANNI OTTO

ART. 1 - Oggetto della concessione

Il Comune di Tuglie intende affidare, in regime di concessione l'uso e la gestione del seguente impianto sportivo comunale, nel rispetto di quanto previsto dal TITOLO IV "Disciplina delle modalità di affidamento della gestione di impianti sportivi pubblici" della L.R. 33/2006:

- *campo di calcio a 11 con manto in erba sintetica dim.100x60, oltre fasce di rispetto, con impianto di illuminazione della zona di attività sportiva costituito da n. 4 torri faro, con tribuna coperta per circa 480 spettatori, completa dei relativi servizi e locali tecnici sottostanti, della superficie coperta complessiva di circa mq. 75; la restante porzione dei locali sottostanti la tribuna, avente analoga superficie coperta, allo stato non agibile, non è destinata al pubblico;*
- *due distinti blocchi di servizi ausiliari e di supporto per atleti ed arbitri/istruttori, per i suddetti spazi di attività sportiva aventi complessivamente una superficie coperta di mq. 310;*
- *ingresso monumentale con annessi vani tecnici aventi una superficie coperta di circa 75 mq.*
- *campo polivalente basket-pallavolo di dimensioni di ml. 19x28, caratterizzato da un piano di gioco costituito da tappetino di usura "Rubfield" in pessimo stato d'uso e quindi allo stato inutilizzabile, dotato di impianto di illuminazione costituito da 4 pali con proiettori attualmente dismesso; adiacente al campo di gioco vi è anche una gradinata per il pubblico composta da tre gradoni della lunghezza di ml 17.50 anch'essa in pessimo stato di manutenzione.*
- *campo di calcetto all'aperto (calcio a 5) di esercizio per attività ludica, insistente su un'area adiacente al campo polivalente basket-pallavolo con manto in erba sintetica di colore verde, ad oggi non utilizzato a causa dello stato di manutenzione. Le dimensioni planimetriche del campo sono in larghezza di ml. 20.50 e lunghezza di ml 35.*

Oggetto della concessione è la gestione dell'impianto sportivo comprensivo di tutte le aree verdi e pertinenze, delle attività sportive, tecnico-operative e manutentive delle strutture.

L'affidamento in concessione viene effettuato dal Comune ed accettato dal Concessionario, alle condizioni indicate nel presente capitolato e nel bando di gara.

Il tutto meglio indicato nella planimetria allegata che costituisce parte integrante del presente capitolato.

ART. 2 - Finalità della concessione

L'impianto sportivo comunale oggetto di concessione è destinato allo svolgimento di attività sportive agonistiche, amatoriali e ricreative, sedute di allenamento, il tutto nel rispetto delle normative vigenti.

Finalità della concessione è la valorizzazione degli impianti come luoghi di diffusione della pratica sportiva, eventualmente associate ad attività ricreative e sociali.

A tale scopo l'utilizzazione degli impianti dovrà essere opportunamente incentivata, anche promuovendo attività e manifestazioni complementari ricreative e per il tempo libero.

La gestione non potrà essere effettuata per altro scopo, salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune proprietario con idoneo provvedimento scritto.

Il Concessionario, nell'espletamento del servizio, dovrà assicurare l'impiego di personale qualificato, competente e preparato, curando in modo particolare la componente relazionale nei confronti degli utenti fornendo a tutti gli operatori opportune istruzioni e realizzando un ambiente confortevole che permetta di vivere l'attività sportiva come momento piacevole della giornata.

Il personale che verrà impegnato nel servizio dovrà garantire il rispetto degli utenti, della loro personalità, dei loro diritti, la riservatezza, la valorizzazione della propria persona anche attraverso una particolare cura dell'aspetto fisico e dell'abbigliamento.

L'utenza dovrà essere sensibilizzata ad un uso rispettoso degli ambienti e all'uso parsimonioso delle risorse energetiche.

Dovrà inoltre essere garantita una costante flessibilità operativa, perseguendo, nelle strutture e nell'organizzazione, la qualità del servizio, osservando i seguenti fattori: celerità e semplificazione delle procedure, trasparenza.

Inoltre il Concessionario ha l'obbligo di agire secondo i criteri di obiettività ed equità.

ART. 3 – Durata della concessione

La concessione è data per un periodo di anni 8 (otto), con decorrenza dal _____ sino a tutto il _____, fatto salvo l'eventuale rinnovo di cui all'art. 20 del presente capitolato.

L'uso e la gestione del suddetto Impianto dovrà avvenire in modo idoneo usando la diligenza del buon padre di famiglia.

ART. 4 - Obblighi della concessionaria e consegna dell'immobile

La concessionaria è obbligata a prendere in consegna l'immobile, gli arredi e le attrezzature ove esistenti dalla data di inizio della concessione ed a gestire in modo continuativo, alle condizioni, tutte, inscindibili, previste dal bando di gara. All'atto della consegna dell'immobile, dovrà essere redatto, a cura dell'Ufficio Tecnico comunale, in contraddittorio tra le parti, lo stato di consistenza completo dell'immobile ed annessi dell'impianto sportivo, e sottoscritto per regolarità ed accettazione.

Su esplicita richiesta del concessionario si potrà procedere con la consegna provvisoria dell'impianto per consentire la esecuzione di piccoli interventi periodici manutentivi (quali pulizia ordinaria delle aree di pertinenza e dei locali di servizio, sfalcio vegetazione spontanea, potatura delle alberature, trasporto e collocazione di arredi, ecc.) e/o altre attività preparatorie il cui svolgimento non sia subordinato all'agibilità della struttura.

Nel caso in cui l'offerta tecnica del concorrente aggiudicatario preveda degli investimenti e lavorazioni per il miglioramento dell'impianto sportivo oggetto di concessione, si procederà con la consegna provvisoria della struttura al solo fine di consentire la realizzazione dei predetti interventi.

Si precisa che alla consegna definitiva delle aree si procederà **esclusivamente** quando sarà disponibile la *Certificazione di agibilità dell'impianto e l'omologazione del terreno di gioco da parte della competente federazione*, previo espletamento da parte del concessionario dei suddetti adempimenti in materia di "sicurezza sul lavoro e prevenzione incendi". A tal, proposito, l'aggiudicatario non potrà vantare diritto alcuno in caso di ritardo nel rilascio di dette Certificazioni non imputabile all'Amministrazione Comunale.

La consegna definitiva potrà avvenire anche con modalità parziale, per step successivi, a condizione che la porzione di struttura interessata sia dotata delle certificazioni di cui al capoverso precedente.

Resta inteso, in ogni caso, che la responsabilità della concessionaria in ordine ad eventuali danni arrecati da terzi all'impianto, è estesa anche al periodo intercorrente dalla consegna provvisoria alla consegna definitiva, la quale come innanzi precisato resta subordinata alla acquisizione della *Certificazione di agibilità dell'impianto e dell'omologazione del terreno di gioco da parte della competente federazione*.

Nell'eventualità in cui il Comune – durante il periodo della concessione - dovesse avere la necessità di intervenire sull'impianto per eseguire lavori di qualsiasi genere (adeguamento, ristrutturazione, efficientamento energetico, ecc.) anche a seguito di finanziamenti regionali, ministeriali e comunitari – la concessionaria dovrà procedere con la riconsegna all'ente delle porzioni di impianto interessate dagli interventi che resteranno nella disponibilità dell'Amministrazione e di quella che sarà la ditta appaltatrice – sino all'ultimazione dei lavori ed al collaudo degli stessi.

In tale caso il Comune – se dovesse verificarsi della eventualità – dovrà darne comunicazione alla concessionaria con congruo anticipo.

La riconsegna delle porzioni di impianto stralciate dalla concessione, saranno riconsegnate alla concessionaria solo a seguito dell'ultimazione dei lavori ed al collaudo degli stessi.

L'Amministrazione, prima della riconsegna, si riserva la facoltà di procedere ad un adeguamento e/o riparametrazione del canone annuo di concessione, che tenga conto delle migliorie apportate all'impianto a seguito dei lavori ed al conseguente incremento del valore delle porzioni interessate, rispetto allo stato di uso e manutenzione antecedente alla esecuzione degli stessi.

ART. 5 - Modalità della gestione

Il servizio di gestione deve essere prestato nel pieno rispetto di tutte le norme dettate in materia, nonché di tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene e salute pubblica e dell'ordine pubblico e con l'osservanza delle ordinanze che il Sindaco o altre Autorità pubbliche possono emanare nelle materie indicate.

Il servizio di gestione non può essere sospeso o abbandonato per alcuna causa senza il preventivo benestare dell'Amministrazione comunale, salvo che non ricorra la causa di forza maggiore. In tal caso le sospensioni devono essere tempestivamente comunicate all'Amministrazione comunale.

La concessionaria dovrà assicurare la presenza di personale che sarà responsabile della pulizia e della tenuta dell'impianto con la massima attenzione e cura.

ART. 6 – Utilizzo dell'impianto da parte di Enti ed Associazioni

La concessionaria dovrà, altresì, prevedere nei propri programmi di gestione tecnico - sportiva degli impianti, apposite fasce orarie a condizioni privilegiate per quegli enti o associazioni sportive locali, comprese le Scuole di ogni ordine e grado.

Le modalità di fruizione saranno concordate preventivamente tra l'Amministrazione comunale e il gestore.

ART. 7 – Divieto di sub-concessione

E' espressamente vietata la sub-concessione, sia pure parziale, dell'impianto, pur riconoscendosi il diritto della concessionaria ad ospitare associazioni, società per gare ufficiali e scolaresche solo previo nulla osta di volta in volta dato dall'Amministrazione comunale.

ART. 8 – Oneri a carico dell'Amministrazione e della Concessionaria

Sono a carico dell'Amministrazione comunale le spese di manutenzione straordinaria relative all'immobile ed agli impianti.

Sono a carico della concessionaria:

- le spese necessarie per il personale addetto alla guardiana, sorveglianza, alla pulizia, al funzionamento ed alla custodia dell'impianto, sollevando il Comune da ogni responsabilità relativa ai rapporti tra il concessionario medesimo e i propri collaboratori, con specifica deroga a quanto previsto dall'art. 1676 del Codice Civile;
- le spese per energia elettrica, acqua, combustibile, materiale vario e quant'altro necessari per il funzionamento dell'impianto sportivo e servizi annessi;
- le spese di manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti, la quale dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme CEI e di quelle antincendio.

Si intende per manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti :

- a) riparazione e rifacimento di parti di intonaci interni, tinteggiature interne, riparazioni di rivestimenti e pavimenti interni ;
- b) riparazione e sostituzione di parti accessorie di infissi e serrature ;
- c) riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie ;
- d) riparazioni e sostituzioni di parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni, in conseguenza dell'uso;
- e) riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature elettriche installate;
- f) cambio lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi illuminazione di emergenza;
- g) riparazione e manutenzione del terreno di gioco e degli spazi sia interni che esterni.

h) Manutenzione ordinaria del verde e delle alberature presenti nelle aree esterne di pertinenza dell'impianto, comprensiva di potature periodiche, sfalci, diserbo, ecc..

La concessionaria dovrà versare al Comune il canone annuo di € _____ per l'uso e la gestione dell'impianto e per la durata della convenzione, con l'obbligo di effettuarne il versamento della prima rata all'atto della stipula della convenzione e le successive in rate semestrali anticipate.

La concessionaria dovrà consentire ed agevolare le visite periodiche che tecnici, funzionari od incaricati del Comune riterranno di effettuare. L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere quei lavori manutentivi ordinari che si rendessero necessari. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale dovesse eseguire lavori di manutenzione straordinaria o migliorie all'impianto, la concessionaria non potrà opporvisi e dovrà consentire l'accesso alla struttura adeguando la propria attività al programma lavori comunicato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La concessionaria dovrà acconsentire all'organizzazione da parte del Comune di Tuglie e delle Scuole di eventuali manifestazioni, permettendo peraltro al pubblico il libero accesso alla struttura.

ART. 9 – Tariffe e canoni di utilizzo

La concessionaria, così come previsto dal precedente art. 5, per l'utilizzo dell'impianto dovrà applicare tariffe e canoni, stabiliti di comune accordo con l'Amministrazione Comunale.

ART. 10 - Efficienza dell'impianto

La concessionaria dovrà provvedere a mantenere sempre l'efficienza dell'impianto, degli accessori e dei servizi e dovrà procurare a sua cura e spese ogni autorizzazione, permesso o licenza, necessarie, ai sensi di legge, per una legittima gestione dell'impianto in concessione.

Qualsiasi anomalia dell'impianto che necessitasse di interventi di manutenzione straordinaria da parte dell'Amministrazione Comunale dovrà essere comunicata per iscritto dalla concessionaria entro tre giorni dal suo verificarsi o accertamento.

ART. 11 – Responsabilità per danni

La concessionaria sarà responsabile di ogni danno eventualmente arrecato agli utenti ed a terzi durante il funzionamento degli impianti, nonché dei danni arrecati all'immobile e pertanto provvederà a sottoscrivere:

- *idonea polizza di assicurazione che copra ogni danno a cose e a persone, siano esse facenti parte dell'organizzazione, che terzi, sollevando il Comune concedente da ogni qualsivoglia responsabilità ed a qualunque titolo o ragione.*
- *garanzia per eventuali danni arrecati all'immobile, agli impianti, alle attrezzature, alle dotazioni, e quant'altro annesso e connesso alla struttura, dal concessionario o da terzi, compresi i danni da incendio, furto e da qualsiasi altro evento e causa;*

Copia delle predette polizze dovrà essere consegnata al Comune concedente, entro e non oltre dieci giorni dalla stipula della convenzione. La mancata osservanza di tale adempimento comporterà la pronuncia di decadenza dalla concessione in parola.

ART. 12 - Modifiche dello stato dell'immobile

E' fatto espresso divieto alla concessionaria di apportare innovazioni o modificazioni nello stato dell'immobile oggetto della presente concessione, senza apposita formale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Se tali modificazioni od innovazioni dovessero richiedere prove d'uso, agibilità ed omologazione dell'impianto, la concessionaria dovrà provvedere in tal senso e procurarsi le necessarie autorizzazioni a sue cure e spese.

Resta inteso che ogni modifica e miglioria apportata all'impianto, alle aree pertinenziali e non, al termine della concessione rimarrà di proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza che il concessionario uscente abbia nulla a pretendere per il rimborso dei costi sostenuti.

ART. 13 - (Obblighi previsti dal D.Lgs. n. 81/2008 s.m. e dall'art. 7 del D.M. 10 marzo 98)

Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle norme previste dal D.Lgs. n. 81/2008 s.m.i. e del D.M. 10 marzo 98 in materia di sicurezza sul lavoro e prevenzione incendi. Il gestore dovrà ottemperare alle norme sulla prevenzione degli infortuni dotando il personale di indumenti e mezzi atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai servizi svolti e comunicare, subito dopo la stipula del contratto, il nominativo del responsabile del Servizio di prevenzione e protezione, ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. In occasione della consegna dell'impianto verranno date le informazioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e Il Concessionario sottoscriverà la relativa dichiarazione di avvenuta informativa.

Il gestore si impegna altresì a procedere entro il primo mese di avvio del servizio con l'espletamento a sua cura e spese dei seguenti adempimenti, compresi quelli derivanti dalla gestione delle emergenze, come previsto dal citato dal citato D.Lgs. 81/2008, per tutti i luoghi interessati dal servizio oggetto del presente capitolato.

- *Formazione degli "addetti alla prevenzione incendi, lotta antincendio e gestione delle emergenze" attraverso un corso di formazione teorico/pratica della durata di ore 16;*
- *Redazione del Piano di Emergenza ai sensi del D.M. 10/03/98;*
- *Redazione del Piano di Evacuazione ai sensi del D.M. 10/03/98.*

ART. 14 – Utilizzo da parte delle Scuole

Il concessionario, per tutto il periodo di gestione, dovrà esporre il prezzario per l'ingresso all'impianto, indicare chiaramente quale periodo concordato con l'Amministrazione Comunale dovrà essere esclusivamente riservato per l'uso dell'impianto alle scolaresche delle scuole elementari e medie di Tuglie e per una durata di _____ ore settimanali.

ART. 15 – Decadenza della concessione

La violazione anche di una sola delle norme contenute nella presente convenzione, comporta la decadenza dalla concessione col diritto, per il Comune di Tuglie, di chiedere ed ottenere il risarcimento di ogni danno consequenziale alla inadempienza.

Parimenti, la concessionaria decadrà dalla concessione, nel caso in cui la chiusura dell'impianto dovesse protrarsi per oltre 15 giorni consecutivi senza giustificazione alcuna ovvero nel caso in cui la stessa non rispetti le proprie norme statutarie e la normativa di legge in materia.

La decadenza dovrà essere pronunciata dal Consiglio Comunale e produce effetti immediati.

ART. 16 – Revoca della concessione

La concessione è revocabile in qualsiasi momento da parte dell'Amministrazione Comunale, quando lo richiedano ragioni di convenienza e di pubblico interesse. Il provvedimento di revoca dovrà prevedere un termine minimo di 30 (trenta) giorni per consentire al gestore di ripristinare lo stato dei luoghi e non comporta il diritto ad alcun risarcimento di eventuali danni a favore del gestore concessionario.

ART. 17 – Cessazione della concessione

Sussiste per il Concessionario il diritto di recedere dalla concessione soltanto per gravi motivi: comunque dovrà dare regolare disdetta con lettera raccomandata a.r. all'Amministrazione comunale almeno trenta giorni prima, dando ampia dimostrazione delle gravi ragioni giustificatrici.

In ogni caso di cessazione, ivi comprese le ipotesi di decadenza e revoca, il Comune può disporre che il concessionario prosegua il servizio per il tempo strettamente necessario ad assumere i provvedimenti per la continuazione della gestione.

ART.18 – Riconsegna dell'immobile

Al termine del rapporto, la concessionaria dovrà restituire l'impianto nelle stesse condizioni di uso e di agibilità nelle quali fu consegnato dal Comune, salvo il deterioramento derivante dall'uso del medesimo.

Della consegna verrà redatto a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, ed in contraddittorio con la concessionaria, apposito verbale di constatazione dello stato dell'impianto, delle eventuali attrezzature e servizi accessori.

ART. 19 – Spese contrattuali

Tutte le spese relative al contratto di concessione - ivi comprese le imposte, le tasse e quant'altro occorra per dare corso legale alla concessione- immediate e future, saranno a totale carico della concessionaria.

ART. 20 – Rinnovo della concessione

Resta facoltà dell'Amministrazione comunale procedere con apposita deliberazione della Giunta Comunale al rinnovo della convenzione per ulteriori otto anni, adeguando, se del caso, il relativo canone. A tal fine la concessionaria dovrà avanzare richiesta scritta di rinnovo almeno sessanta giorni prima della scadenza della convenzione. Il rinnovo non potrà prescindere da una verifica dello stato dell'immobile a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 21 –Disposizioni finali

Il rapporto fra il Comune di Tuglie e la concessionaria si configura come atto di concessione amministrativa della gestione di un servizio e, pertanto, il rapporto stesso non è soggetto alla normativa vigente in materia di tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

La concessionaria è tenuta all'osservanza delle disposizioni in materia di concessioni.

Per quanto non regolamentato dalla presente concessione si rinvia alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la durata dell'atto.

Il Comune sarà sempre esonerato da qualsiasi responsabilità per danni alla concessionaria ed a terzi che potessero derivare dalla presente concessione.

Tuglie, 12 gennaio 2026

Il RESPONSABILE DEL SETTORE

f.to Ing. Flavio Causo