

# COMUNE DI ORTELLE

PROVINCIA DI LECCE

## AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI DEL PARCO COMUNALE SAN VITO E DI AREA PER L'INSTALLAZIONE E GESTIONE DI UN CHIOSCO-BAR

### CAPTOLATO SPECIALE

#### Art. 1- Oggetto della concessione

Il Comune di Ortelle intende affidare in concessione la gestione degli impianti sportivi ubicati in Ortelle nel Parco Comunale San Vito e di un'area per l'installazione e gestione di un chiosco bar da destinare alla somministrazione di alimenti e bevande per un periodo di anni dieci.

#### Caratteristiche del chiosco

La struttura da realizzare deve essere di tipo precario e facilmente amovibile, con tassativa esclusione di qualsiasi struttura portante in muratura, con l'impiego di materiali prevalentemente in legno e in vetro e dovrà adattarsi pienamente dal punto di vista estetico- ambientale alle caratteristiche del luogo.

La struttura dovrà insistere su una superficie massima lorda di 60 mq. e minima lorda di 30 mq. e dovrà essere monopiano con altezza minima netta di ml. 3,00 e massima di 3,5 ml.

Il concessionario potrà disporre di ulteriori 60 mq per la realizzazione di una tettoia/veranda annessa alla struttura principale con medesima altezza massima.

Il progetto dovrà essere completo anche degli spazi di servizio esterni, se previsti, relativi a impianti e attrezzature (condizionatori, macchine frigorifero, impiantistica relativa alla produzione di energia termica e/o elettrica come previsto dalla vigente normativa in materia, spazi per deposito arredi); tali elementi e spazi dovranno essere integrati o mimetizzati con soluzioni coerenti con la tipologia architettonica del chiosco.

I materiali che potranno essere utilizzati per la realizzazione del chiosco e che andranno illustrati nel progetto dovranno essere relativi alla bioedilizia ed ecocompatibili, come il legno, che permettano un inserimento armonioso della nuova struttura sia dal punto di vista architettonico e del continuum di colori e sia per quanto riguarda il contenimento dell'inquinamento ed il risparmio energetico.

Sono fatti salvi i materiali necessari per la realizzazione degli elementi strutturali, esclusivamente di fondazione, per il chiosco e le sue attrezzature (tracce per l'interramento degli impianti e l'allacciamento ai sottoservizi, attrezzature, ecc).

Gli allacci alle reti di servizi (quali energia elettrica, servizio idrico-fognante, linea telefonica, ecc.) sono a carico del Concessionario e dovranno essere autorizzati e realizzati con stesura di cavi e tubazioni in traccia, senza alcun elemento in vista.

La struttura dovrà essere posta nell'area indicata nella Planimetria allegata al presente Capitolato.

Il concessionario dovrà presentare apposita richiesta di Permesso a Costruire per il rilascio previa acquisizione dei pareri degli Enti preposti. La struttura ultimata dovrà essere munita di agibilità e in regola con quanto previsto dalla legge in materia di preparazione di alimenti e bevande.

Se la struttura non avrà i requisiti prescritti dalla legge, gli Uffici Comunali non saranno vincolati in alcun modo al rilascio delle relative licenze.

Il concessionario che svolga l'attività di somministrazione senza le predette licenze/autorizzazioni sarà perseguibile nei termini di legge e non potrà invocare la mancanza delle stesse come causa di giustificazione dell'eventuale inadempimento contrattuale.

Per l'intero periodo di durata della concessione al canone annuo, oggetto di offerta economica, non verrà aggiunta la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche eventualmente dovuta per la concessione dell'area.

#### Art. 2 - Durata della Concessione

La durata della concessione e gestione degli impianti sportivi, del parco comunale e del chiosco è stabilita in anni dieci a decorrere dalla sottoscrizione del contratto, eventualmente rinnovabile a seguito di espressa istanza del Concessionario da produrre entro 6 mesi dalla scadenza del periodo di concessione.

#### Art. 3 - Corrispettivo

Il corrispettivo della presente concessione consiste:

- per il concessionario, nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente gli impianti sportivi e il chiosco;
- per il comune, dal canone complessivo offerto in sede di gara da corrispondere al comune anticipatamente alla data del 31 maggio di ogni anno. Al predetto canone è applicato, ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, l'aggiornamento annuale sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi di consumo per le famiglie di operai e impiegati.

#### Art. 4 - Individuazione degli impianti dati in gestione e destinazione urbanistica

Gli immobili dati in concessione sono meglio individuati nell'allegata planimetria evidenziata in rosso e più precisamente sono:

- N.1 Campo da calcetto regolamentare con illuminazione
- N.2 Campi da tennis in materiale sintetico (da rendere agibili o da mettere in sicurezza a cura e spese del concessionario);
- Area da destinare a Chiosco bar;
- Altre strutture: N.2 spogliatoi per atleti, servizi igienici, locale pluriuso ;
- Aree di pertinenza verde e alberata;

#### Art. 5 - Obblighi del concessionario e del Comune

Il concessionario ha l'obbligo di:

- 1) garantire la gestione complessiva degli impianti secondo le caratteristiche dei medesimi, assicurandone l'apertura, la custodia, gli allestimenti e disallestimenti (quando necessario), la pulizia, nonché il controllo e la vigilanza sugli accessi e gli utilizzi da parte degli utenti della struttura;
- 2) curarsi della manutenzione ordinaria degli impianti concessi, nonché del manto erboso e delle aree verdi (riparazioni di rivestimenti e pavimenti interni, riparazione delle parti accessorie di infissi e serramenti; tinteggiatura delle pareti; sostituzione di lampadine, prese ed interruttori, riparazione e sostituzione apparecchi sanitari e rubinetterie, riparazione e sostituzione di tubazioni in caso di usura riparazione di attrezzature e arredi, ecc.). A parte la suddetta manutenzione non potranno essere apportate modifiche alle strutture e attrezzature Comunali senza il preventivo consenso scritto del Comune.
- 3) provvedere al pagamento delle utenze che fanno capo all'impianto (luce, acqua, fogna,) con a carico del concessionario anche le spese di volturazione;
- 4) nominare il responsabile tecnico addetto alla sicurezza; inoltre, il concessionario ha l'obbligo di gestire gli impianti e le attrezzature con personale qualificato, ai fini del rispetto di ogni e qualsiasi normativa in materia di sicurezza;
- 5) richiedere ad altri soggetti che dovessero utilizzare l'impianto, a fini sportivi, le tariffe stabilite dalla Comune con apposita deliberazione, senza alcun incremento a qualsiasi titolo individuato. Il concessionario introiterà direttamente l'importo delle tariffe applicate, stabilite con Deliberazione G.C. n.58 del 27.07.2012 nei seguenti importi:
 

a) per ogni ora diurna (fino alle h. 20,00).....	Euro 20,00;
b) per ogni ora notturna (max sino alle 01,00).....	Euro 30,00;
- 6) il concessionario non potrà realizzare la gestione della pubblicità con pannelli fissi di qualsiasi dimensione negli spazi oggetto della presente convenzione.
- 7) assumersi in via diretta ed esclusiva ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale in ordine a danni propri e a terzi, nonché all'impianto e alle attrezzature per il periodo di concessione dello stesso.
- 8) è fatto esplicito divieto al concessionario di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli impianti e strutture concessi senza il consenso scritto dell'Amministrazione comunale nel rispetto di tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti;
- 9) nessuna delle attrezzature e beni mobili consegnati dall'Amministrazione Comunale al concessionario possono da questo, ad alcun titolo, essere alienati o distrutti;
- 10) è assolutamente vietata la sub concessione totale o parziale della gestione del complesso salvo preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale.
- 11) su richiesta esplicita dell'Amministrazione, in caso di manifestazioni di interesse pubblico, a mettere a disposizione gli impianti a titolo gratuito, e garantire l'apertura del chiosco-bar;

12) a tenere un registro contenente le date, gli orari di utilizzazione degli impianti e i corrispettivi incassati;

13) ad un rendiconto semestrale sulla gestione degli impianti.

14) obbligo della messa in sicurezza dei campi da tennis non agibili di cui alla Planimetria allegata.

15) obbligo messa a norma dell'impianto elettrico e quadro elettrico degli spogliatoi e del campo di calcetto;

L'impresa si obbliga, altresì, ad osservare le norme relative ai piani di sicurezza, all'assicurazione degli operai contro gli infortuni e quelle sulle assicurazioni sociali, nonché ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale del lavoro per gli operai dipendenti dalle aziende industriali, edili ed affini e negli accordi locali integrativi dello stesso in vigore per il tempo o nelle località in cui si svolgono i lavori suddetti.

L'Amministrazione Comunale provvederà a sue spese solo alla esecuzione di opere relative a interventi di natura strutturale che dovessero verificarsi nei manufatti di proprietà.

#### Art. 6 - Tempi di esecuzione dei lavori e di installazione del chiosco

Il Concessionario è obbligato ad aprire il chiosco e renderlo operativo in tutte le sue funzionalità entro il numero di giorni indicato in sede di offerta, dalla data di rilascio del Permesso a Costruire, pena l'applicazione di una penale di €. 100,00 per ogni giorno di ritardo non imputabile a imprevisti e/o cause di forza maggiore.

La Società ed il Comune si impegnano a darsi reciproco supporto ed a collaborare allo sviluppo rapido delle attività preliminari per conseguire la piena cantierabilità, realizzazione e funzionalità del chiosco.

E' fatto salvo l'inadempimento per causa di forza maggiore non derivante dalla volontà del Concessionario.

#### Art. 7- Consegna e Riconsegna dell'area e degli immobili

Alla stipula della concessione è redatto apposito verbale di consistenza degli impianti e delle strutture interessate, firmato dal responsabile dei LL.PP. e dal concessionario/legale rappresentante della società o persona da questi delegata a norma di legge. Al termine della Concessione, o, qualora la Società/Concessionario, prima della scadenza della medesima, intendesse, a lavori effettuati, avvalersi della facoltà di recesso, le aree e gli immobili oggetto di concessione e gestione dovranno essere restituiti al comune in buono stato di manutenzione e perfettamente funzionanti e nessun corrispettivo verrà riconosciuto per le migliorie apportate agli stessi in corso di contratto. In caso di inadempimento del presente obbligo, garantito con polizza fidejussoria di cui al successivo articolo, il Comune applicherà una penale pari ad €. 500,00 per ogni mese di ritardo;

#### Art. 8 - Cauzione

A Garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti, il concessionario, a norma dell'art. 113 del D. Lgs. n. 163 del 12.04.2006 e s.m.i. deposita cauzione definitiva di €. pari al 10 % (dieci per cento) dell'importo della concessione, mediante polizza fideiussoria.

La predetta polizza è escutibile a semplice richiesta del comune e senza il preventivo assenso del debitore e senza che questi possa opporre eccezioni e su semplice richiesta del comune.

## Art.9 - Revoca e risoluzione della convenzione

Il Comune si riserva la facoltà di revocare la presente concessione, anche prima del termine stabilito nei seguenti casi:

- qualora gli immobili (impianti sportivi e chiosco) vengano usati per fini diversi da quelli convenuti in base a leggi vigenti;
- non ottemperati agli obblighi indicati all'art.5 del presente atto.
- in caso di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo amministrazione straordinaria della società del concessionario e dei suoi aventi causa, liquidazione e concordato preventivo di cui all'art. 2409 del c.c.;
- al verificarsi anche di una sola delle ipotesi previste dall'art. 38 del D. Lgs. 163/2006;
- in caso di pubblica necessità determinata a insindacabile giudizio del comune, previo pagamento dei lavori eseguiti ma senza alcun risarcimento per la società;
- per grave e reiterato inadempimento del concessionario in ordine agli obblighi assunti con la presente concessione;
- per gravi reati commessi dal concessionario;
- per gravi irregolarità e gravi negligenze riscontrate nella gestione.

Qualora il recesso dalla presente convenzione avvenga per reciproca volontà dopo l'avviamento delle attività sportive in generale e del chiosco, il canone concessorio non verrà restituito e la Società nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.

Non potrà richiedersi, da parte del Concessionario, la risoluzione della presente convenzione per motivi di carattere economico, in quanto lo stesso Concessionario ha richiesto di partecipare all'assegnazione per sua libera scelta, e sulla base di elementi di fattibilità tecnico-economici posti in essere dal Concessionario medesimo.

Il Concessionario avrà in ogni caso il diritto di recedere in qualsiasi momento dalla presente convenzione in caso di risultati negativi della gestione degli impianti e dell'attività commerciale connessa alla gestione del chiosco senza il riconoscimento di alcun risarcimento di lavori effettuati ivi compresa la rimozione del chiosco;

Il recesso dovrà essere notificato dal Concessionario al Comune, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno tre mesi prima del giorno in cui diverrà operativo.

Il diritto di recesso attivato dal Concessionario non darà diritto al rimborso delle somme corrisposte anticipatamente al Comune fatta eccezione per la restituzione della cauzione di cui all'art. 8.

A causa del mancato pagamento del corrispettivo economico di cui in precedenza entro 30 (trenta) giorni da quando convenuto, il Comune si riserva la facoltà di risolvere la presente convenzione.

#### Art. 10- Obblighi del Comune

Il Comune rimarrà esonerato da qualsiasi responsabilità connessa alla realizzazione, all'esercizio, alla gestione e alla manutenzione degli impianti oggetto di concessione.

Il Comune:

-si impegna a fornire alla Società/Concessionario ogni appoggio per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per l'esercizio e la realizzazione dei lavori, ove queste autorizzazioni dovessero pervenire da altre autorità e garantisce, nei limiti del rispetto delle leggi vigenti, il rilascio di tutte le autorizzazioni di competenza del Comune;

-si impegna, sempre nel rispetto delle leggi vigenti, ad adottare e/o richiedere e/o emettere ogni atto, parere o provvedimento amministrativo comunque necessari ed utili per l'esecuzione dei lavori e delle opere occorrenti alla realizzazione, esercizio e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti.

#### Art. 11 - Responsabilità


Il concessionario è responsabile per qualsiasi danno a persone e o a cose che si verifichi nel corso dei lavori e in conseguenza di questi e nel corso della gestione degli impianti e delle attrezzature e solleva il Comune da qualsiasi responsabilità, depositando agli atti apposita polizza di RCG.

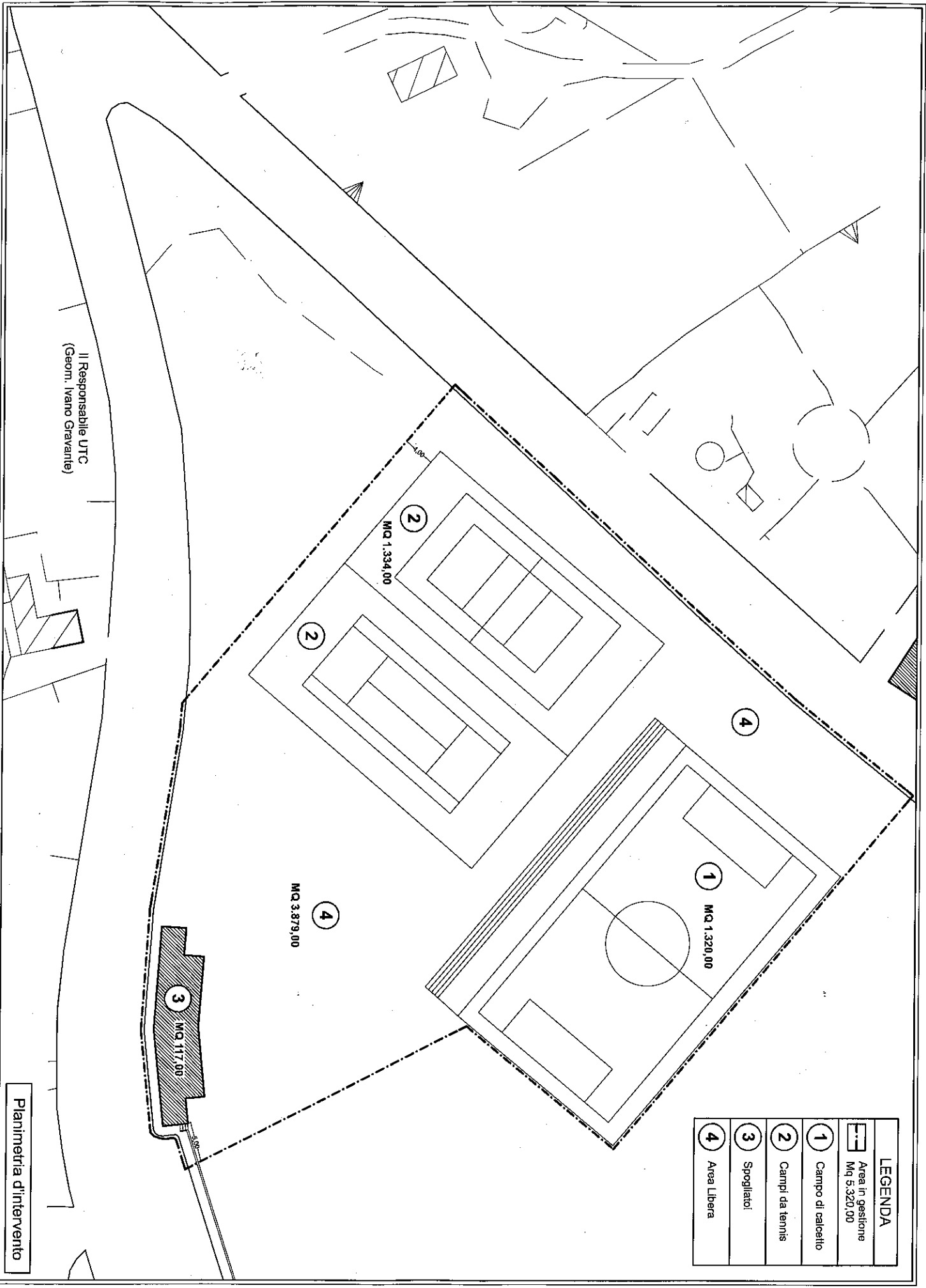
Nel corso dei lavori, a tutela della pubblica incolumità e nel rispetto di quanto previsto nel capitolato speciale di appalto, è obbligato a delimitare le aree interessate dai lavori con appositi mezzi anti-intrusione per i non addetti ai lavori e ad evidenziare il pericolo con apposita segnaletica, volendone rispondere, in caso contrario, come per legge.

Al fine di sollevare l'amministrazione comunale da eventuali danni a cose e/o persone derivanti dall'esecuzione di lavori e/o di gestione degli impianti per tutto il periodo di concessione, i massimali assicurativi dovranno essere non inferiori ad €. 1.000.000,00 per danni a persone e €. 250.000,00 per danni a cose anche se appartenenti a più persone.

#### Art. 12 Norme applicabili

Per quanto non regolato dal presente Capitolato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge in quanto applicabili e compatibili con la natura del rapporto.

LEGENDA	
	Area in gestione Mq 5.320,00
<b>1</b>	Campo di calcio
<b>2</b>	Campi da tennis
<b>3</b>	Spogliatoi
<b>4</b>	Area Libera



Il Responsabile UTC  
(Geom. Ivano Gravante)

Planimetria d'intervento