



## **SETTORE GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO E DEL TERRITORIO COMUNALE- Uff.Sport**

Via Sen. Perugini - 88046 LAMEZIA TERME- Centralino 0968/2071  
PEC: protocollo@pec.comunelameziaterme.it

### ***AFFIDAMENTO IN GESTIONE ED USO DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE "R.RIGA" DI LAMEZIA TERME" PER IL PERIODO dal 01/08/2022 al 31/07/2027 SMART CIG : Z3236B2BB9***

#### ***CAPITOLATO SPECIALE***

##### **PREMESSE**

La gestione ed uso dell'impianto sportivo comunale "R.RIGA" in esecuzione della Deliberazione di Giunta comunale n.129 del 21/04/2022 con la quale sono state approvate le linee di indirizzo e pedissequa determina dirigenziale ( in allegato) insieme al Regolamento Comunale per l'affidamento in gestione ed uso degli impianti sportivi Comunali, fornisce ulteriori indicazioni ai concorrenti in merito alle modalità e forme necessarie per la presentazione delle istanze di partecipazione e contestualmente delle offerte.

Il luogo di svolgimento del servizio è :Lamezia terme (CZ)

Il **Responsabile del procedimento**, ai sensi dell'articolo 31 del Codice, è Dott.ssa Dorota Agnieszka Luszczyk

##### **RIFERIMENTI NORMATIVI:**

- dall'Art.90, comma 25 della Legge 289/2002 (disposizioni per l'attività sportiva dilettantistica);
- dalla Legge Regione Calabria 22 novembre 2010, n. 28 Norme in materia di sport nella Regione Calabria;
- dal Regolamento del Comune di Lamezia Terme per l'affidamento in gestione e la concessione in uso degli impianti sportivi comunali;
- Codice Civile;
- D. L.gs. n. 50/2016.
- Euronormativa vigente;

- Linee Guida ANAC.

## **OGGETTO DELL'APPALTO**

L'OGGETTO DELLA PROCEDURA e della conseguente convenzione è costituito dalla gestione ed uso dell'impianto sportivo, classificato a non rilevanza economica, denominato "R.RIGA" di Lamezia Terme";

**CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI:** : La prestazione principale oggetto della presente procedura è la seguente: CPV 92610000-0 - «Servizi di gestione di impianti sportivi». Pertanto, dovranno essere applicati gli articoli 140, 142 e 143, dettati dal codice per gli appalti di servizi sociali, ovvero la disciplina di cui all'articolo 36 per gli affidamenti sotto soglia.

Come evidenziato dall'Anac, infatti, secondo il "vocabolario comune per gli appalti pubblici (CPV)" (Reg. (CE) n. 2195/2002, come mod. dal Reg. (CE) n. 213/2008), il codice CPV "92610000-0", riferito ai "Servizi di gestione di impianti sportivi", è attualmente ricompreso nell'Allegato IX (Servizi di cui agli articoli 140, 143 e 144) del d.lgs. 50/2016, nella categoria "servizi amministrativi, sociali, in materia di istruzione, assistenza sanitaria e cultura.

## **PARTE I**

### **1. ATTIVITÀ EVENTUALE ED ACCESSORIA**

La gestione degli impianti comporta la possibilità - non è un obbligo, non è un onere imposto dal Comune di Lamezia Terme, né un requisito di partecipazione - di avviare, nell'ambito delle singole strutture, un'attività di somministrazione di alimenti e bevande di natura accessoria rispetto alla funzione prevalente della struttura stessa. L'esercizio di tale attività presuppone l'acquisizione dei prescritti titoli abilitativi ed il rispetto delle condizioni/obblighi di legge. La durata e l'esercizio di tale attività accessoria è strettamente legata alla gestione del singolo impianto sportivo.

La società sportiva concessionaria che volesse avviare, un'attività di somministrazione di alimenti e bevande di natura accessoria rispetto alla funzione sportiva prevalente della struttura stessa sarà tenuta:

- *ad effettuare a proprie spese e cura gli eventuali lavori/opere di adeguamento funzionale dei locali e di manutenzione;*
- *ad assicurare il servizio di somministrazione durante gli orari di apertura della struttura sportiva;*
- *a procedere a proprie spese all'acquisto delle derrate da somministrare;*
- *a non mutare la destinazione d'uso dei locali, salvo eventuali modifiche concordate con l'Amministrazione comunale.*

Sarà vietata la sub-locazione o la concessione a terzi, sia privati che enti od organizzazioni di qualsiasi natura, dell'uso anche saltuario della struttura o di parte di essa, senza il preventivo assenso dell'Amministrazione comunale.

Sarà vietata, altresì, l'apposizione di insegne pubblicitarie senza la preventiva approvazione dell'Amministrazione comunale.

L'eventuale servizio di somministrazione di alimenti e bevande (a carattere essenzialmente secondario rispetto all'attività sportiva principale) dovrà essere svolto a regola d'arte nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti.

L'Amministrazione comunale sarà esonerata da ogni responsabilità per uso improprio, danneggiamenti, furti delle attrezzature, degli arredi e delle stoviglie.

La Ditta aggiudicataria dovrà eventualmente provvedere, senza esplicita richiesta da parte dell'Amministrazione comunale, a proprie spese, alla disinstallazione delle apparecchiature, attrezzature e arredi di sua pertinenza al termine della gestione.

**RISULTERANNO A CARICO DEL CONCESSIONARIO, A TITOLO ESEMPLIFICATIVO E PER COME MEGLIO SPECIFICATI NELLA CONVENZIONE, I SEGUENTI ONERI ED OBBLIGHI:**

- a) conduzione tecnico-sportiva dell'impianto nel rispetto degli adempimenti previsti nel piano di gestione operativa e conduzione tecnica della struttura;*
  - b) utilizzo degli impianti secondo le modalità indicate nella convenzione di gestione e nel piano di utilizzo che sarà predisposto dal gestore nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente capitolato ed al Regolamento comunale per la gestione e la conduzione degli impianti sportivi;*
  - c) conduzione, sorveglianza, custodia e pulizia dell'impianto, delle attrezzature e dei materiali in essi esistenti, nonché cura degli stessi affinché siano perfettamente funzionanti e conformi alla normativa antinfortunistica;*
  - d) costi di gestione, compresi oneri, permessi e tasse riguardanti il funzionamento dell'impianto e comprese le utenze per acqua, luce, gas, eventuali tasse/tributi e quant'altro necessario per il corretto funzionamento degli impianti;*
  - e) interventi di manutenzione ordinaria e pagamento di tutte le spese per opere di manutenzione straordinaria derivanti da mancati interventi di manutenzione ordinaria;*
  - f) ottemperanza alle disposizioni in materia di ordine pubblico;*
  - g) assunzione di ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a cose o a persone;*
  - h) presentazione, per tutta la durata della concessione, del bilancio annuale di fine esercizio.*
- Il tutto secondo quanto meglio dettagliato nello schema di convenzione allegato.*

**2. FINALITÀ DELLA CONCESSIONE**

**A) FINALITÀ GENERALI**

L'obiettivo principale è creare un equilibrio virtuoso mettendo a sistema la domanda di attività sportiva con la massima capacità gestionale degli impianti, per cui è necessario sviluppare un programma d'uso delle strutture con l'obiettivo di raggiungere un impiego ottimale degli impianti esistenti, perseguendo un razionale uso degli spazi e delle fasce orarie, evitando i fenomeni di sovra e sotto utilizzazione e incentivando la condivisione delle risorse e delle responsabilità.

La sostenibilità economica delle gestioni è imprescindibile, ma non deve diventare un ostacolo alla qualità e alla quantità della pratica sportiva oppure un discrimine verso l'idea di servizio pubblico della città.

Particolare attenzione quindi deve essere riservata ai servizi resi dalle società sportive alla collettività soprattutto al di fuori di una logica di profitto d'impresa, ovvero servizi a carattere socio-ricreativo che il settore profit non è in grado o non è interessato a fornire.

Al fine di permettere un uso appropriato delle strutture e impianti sportivi, il gestore curerà di predisporre, sulla base delle richieste pervenute, un programma di utilizzo degli stessi, riferito alle diverse stagioni sportive, favorendo necessariamente lo svolgimento delle attività connesse ai Campionati federali. Per ogni controversia sarà il Settore competente ( Uff.Sport) a decidere in merito.

Il modello di gestione che viene perseguito, resta quello del servizio esternalizzato, basato su una convenzione tra il Comune ed il soggetto gestore: un gestore privato, che condivide gli obiettivi pubblici della gestione, dia garanzia di professionalità e promuova lo sport a tutti i livelli.

Le singole organizzazioni sportive devono dare il maggior spazio possibile alla polifunzionalità delle loro attività in funzione degli impianti a disposizione.

Gli impianti sportivi continueranno ad essere destinati ad uso pubblico per la promozione e per la pratica dell'attività sportiva, motoria e ricreativa, nell'ambito di un'organizzazione delle risorse rinvenibili nel territorio volta a valorizzare il sistema di rete delle strutture destinate allo sport. Un sistema diretto a soddisfare gli interessi generali della collettività, in dialogo continuo con scuola e welfare.

La gestione degli impianti sportivi comunali deve rimanere orientata a realizzare obiettivi di economicità complessiva e, attraverso azioni specifiche, poter concorrere in modo determinante alla promozione e al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali ed aggregative. Per questi motivi l'obiettivo è di tendere, per quanto possibile, al pareggio economico della gestione degli impianti.

Gli impianti sportivi andranno pertanto gestiti secondo criteri di economicità, efficienza, sicurezza, funzionalità, qualità, trasparenza, imparzialità, correttezza, democraticità e cercando di progredire nel risparmio delle utenze attraverso la sensibilizzazione all'uso parsimonioso delle risorse energetiche.

Dovrà essere rafforzata la comunicazione e la misurazione della soddisfazione dell'utenza eventualmente dotandosi di carte dei servizi e/o promuovendo "customer satisfaction" riservando sempre maggiore attenzione all'educazione civica tesa al rispetto dovuto alla cosa pubblica, all'ambiente, alle persone.

Gli impianti messi a disposizione dall'Amministrazione comunale dovranno essere diretti da persone in grado di favorire e salvaguardare un clima di concordia e serenità frutto di educazione, rispetto reciproco, solidarietà.

## **B) FINALITA' SPECIFICHE**

Le gestioni degli impianti sportivi devono pertanto perseguire le seguenti finalità specifiche considerate di rilevante interesse pubblico:

- *concorrere in modo determinante alla promozione e al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali ed aggregative;*
- *dare piena attuazione alle modalità di affidamento della gestione di impianti sportivi di proprietà comunale;*
- *valorizzare l'associazionismo sportivo espressione del territorio che da anni opera nel settore sportivo senza finalità di lucro;*
- *ottenere una conduzione economica efficiente degli impianti;*
- *salvaguardare il patrimonio degli impianti sportivi tramite manutenzioni, adattamenti, riconversioni o sostituzioni;*
- *promuovere il risparmio energetico tramite buone pratiche di utilizzo;*
- *promuovere sinergie tra le risorse disponibili sul territorio anche attraverso la gestione in forma associata e la messa in rete delle risorse disponibili;*
- *favorire le attività formative per preadolescenti e adolescenti senza tralasciare l'educazione civica tesa al rispetto dovuto alla cosa pubblica, all'ambiente, alle persone;*
- *favorire le attività sportive per le scuole;*
- *favorire le attività agonistiche di campionati, tornei, gare e manifestazioni ufficiali realizzate da organismi riconosciuti dal CONI e dagli Enti di Promozione, riconoscendo gli aspetti formativi che si possono ricavare dall'attività agonistica, anche in relazione al valore sportivo dell'educazione al sacrificio e alla disciplina dell'allenamento;*

- favorire le attività amatoriali organizzate da associazioni sportive riconosciute;
- favorire le attività motorie in favore dei disabili, degli anziani, dei giovani e più in generale delle fasce deboli della popolazione;
- favorire le attività ricreative e sociali per la cittadinanza;
- favorire le attività sportive, ricreative e sociali organizzate o patrocinate dal Comune di Lamezia Terme;
- promuovere la polifunzionalità delle attività sportive e “il gioco sport” soprattutto in età pre-adolescenziale, riconoscendo l'importanza di stimolare le abilità e gli schemi motori di base dei bambini, che oggi appaiono sempre più inclini ad attività sedentarie;
- assicurare un'equa, congrua e diffusa distribuzione degli affidamenti degli impianti tra i soggetti interessati al fine di promuoverne la pluralità.

### **3. CONVENZIONE**

La gestione sarà regolata da apposita convenzione (allegata al bando) in base alla quale il funzionamento dell'impianto è considerato quale servizio pubblico ed improntato al criterio di favorire la massima fruibilità degli impianti.

### **4. CANONE CONCESSORIO E CORRISPETTIVO**

Il canone che il concessionario dovrà versare al Comune di Lamezia Terme per la concessione è determinato dall'importo positivo differenziale tra le entrate riscosse e derivanti dall'utilizzo degli spazi e le uscite corrispondenti alle spese di gestione a carico del concessionario.

Il concessionario si impegna a riconoscere all'Amministrazione comunale di Lamezia Terme un canone annuo al netto del rialzo d'asta offerto in fase di procedura concorsuale.

L'ausilio finanziario di cui al precedente comma sarà erogato, al generarsi di un “risultato positivo di gestione”, inteso come il differenziale positivo dato dal rapporto tra tutte le entrate, riscosse, riconducibili alla gestione delle strutture sportive e alla stessa collegate e/o connesse e le seguenti tipologie di spese, pagate, afferenti alla gestione stessa:

- utenze gas, acqua, energia elettrica;
- assicurazioni;
- imposte e tasse;
- canone concessorio;
- manutenzioni ordinarie.

Il calcolo del differenziale verrà effettuato di anno in anno mediante un bilancio di previsione redatto con l'ausilio dei modelli matematici elaborati/ e verificato a consuntivo previa dettagliata rendicontazione della gestione da parte del concessionario, asseverato nei modi e termini di legge.

Gli importi, che le società sportive saranno tenute a versare in seguito all'utilizzo dell'impianto, saranno determinati in via preventiva all'inizio d'ogni stagione sportiva imputando una tariffa per presenza in impianto desumendo l'utilizzo dalle richieste fatte dalle società stesse. Al termine di ogni stagione sportiva sarà redatto un bilancio consuntivo delle attività svolte e quindi verranno fatti gli eventuali adeguamenti al corrispettivo che il concessionario deve erogare per ottenere il pareggio di gestione.

Tale canone sarà ridefinito all'inizio di ogni stagione sportiva, quando cioè saranno determinati gli effettivi quadri di utilizzo dell'impianto in oggetto, e, quindi, ricalcolate le spese e le entrate della gestione.

Il canone dovrà essere versato all'Amministrazione comunale in tre rate: la prima entro il 30 settembre, la seconda entro il 31 dicembre e la terza a saldo (a consuntivo e previa presentazione di regolare rendicontazione delle spese sostenute e delle entrate percepite) di ciascun anno della durata della convenzione.

L'Amministrazione si impegna a riconoscere al Concessionario, in ragione della particolare valenza

sociale dei servizi da erogarsi, un ausilio di natura finanziaria, su base annua, nella misura massima di € 0,00;

## **5. DURATA**

La gestione avrà durata presunta di 5(cinque) anni, con decorrenza dalla data di stipula della convenzione.

Se durante il periodo contrattuale il gestore dovesse intervenire per migliorie e/o interventi di manutenzione non programmati, l'Amministrazione potrà intervenire per riequilibrare il piano economico-finanziario, anche, mediante prolungamento della durata stabilita.

## **6. USO DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI SPORTIVI PER ATTIVITA' NON SPORTIVE**

Le strutture e impianti sportivi possono essere concessi in uso a Enti, Circoli, Associazioni, Partiti e privati per conferenze, proiezioni, dibattiti, riunioni, attività ricreative, spettacoli musicali e consimili.

La precedenza spetta tuttavia alle attività sportive, salvo che le manifestazioni non siano state precedentemente fissate.

Le autorizzazioni a terzi a svolgere, nelle predette strutture, iniziative diverse da quelle sportive, saranno rilasciate dall'Amministrazione Comunale sentito il parere del Concessionario, fatto salvo il divieto per quelle attività che per la loro natura possono arrecare danni agli impianti o alle strutture.

Le manifestazioni che lo richiedono, dovranno essere autorizzate secondo quanto prevede il Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare l'autorizzazione dell'uso delle strutture e degli impianti sportivi alla stipulazione, da parte del richiedente, di una congrua assicurazione, per eventuali incidenti o danni a persone o cose, durante il corso delle manifestazioni autorizzate ( vedi in allegato : tariffario e relative specifiche a.s. 2022/2023) ed in particolare :

### **UTILIZZO CAMPI SPORTIVI PER MANIFESTAZIONI EXTRA SPORTIVE (VARIE)**

Per l'uso degli impianti sportivi "R.RIGA" , per manifestazioni extra-sportive dovranno essere versate le seguenti tariffe:

- ad ingresso gratuito, nella misura fissa di € 1000,00 (tariffa giornaliera);
  - ad ingresso oneroso, nella misura del 5% sugli incassi risultanti dal borderau SIAE al Comune con minimo garantito di € 1000,00 . La percentuale del 5% sull'incasso effettuato è così distribuita : 3% al Comune , 2% al Soggetto Gestore.
- E' prevista altresì una cauzione fissa di € 1000,00, da riscuotere nel caso di piccoli danni arrecati alle strutture e una polizza temporanea RCT, con un massimale non inferiore a € 2.500.000,00, dove il Comune è terzo rispetto a chi utilizza il bene.

## **7. TARIFFE PER L'USO DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI SPORTIVI**

Il soggetto gestore deve applicare per l'uso (sia sportivo che per altre attività) delle strutture e degli impianti sportivi, le tariffe stabilite dall'Amministrazione comunale( in allegato ) .

La riscossione delle tariffe è effettuata dal soggetto gestore.

Tutte le tariffe devono intendersi escluso di IVA.

ESONERO tariffario:

Si prevedono le seguenti agevolazioni tariffarie per l'utilizzo dell'impianto :

1. l'esonero dal pagamento per l'utilizzo degli impianti sportivi comunali in occasione dello svolgimento dei Giochi Sportivi Paraolimpici e Manifestazioni promosse dalle Associazioni, Cooperative Sociali, Federazioni e s.m.i con minori accolti nelle strutture

- residenziali previste dalla normativa regionale dell'Ambito Territoriale di Lamezia Terme ed ogni altro evento organizzato dall'Amministrazione Comunale di Lamezia Terme
2. l'esonero dal pagamento per l'utilizzo degli impianti sportivi per gli utilizzatori di oltre 65 anni;
  3. l'esonero dal pagamento per l'utilizzo degli impianti sportivi di proprietà comunale da parte delle persone con disabilità ;

Da programmare da parte del Comune nelle 10 giornate salvo ulteriore disponibilità nell'arco dell'anno

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda gli abbonamenti, che il costo può variare a seconda del numero degli allenamenti . La formula applicata è seguente: Tariffa oraria allenamento x nr allenamenti – 10% . ( minimo 10 allenamenti e partite mensili)

## **8. ONERI E PREROGATIVE DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario ha l'obbligo di mantenere, sulle strutture e gli impianti sportivi, personale (di direzione, assistenza frequentatori, insegnamento, corsi, pulizia, custodia, cassa, somministrazione alimenti e bevande, sicurezza, pronto intervento sanitario) qualitativamente e quantitativamente necessario all'adempimento degli obblighi inerenti la gestione, secondo quanto previsto dalla presente convenzione, dalla legge e dalle prescrizioni di sicurezza.

Per l'esecuzione delle prestazioni oggetto della presente convenzione, il concessionario può avvalersi del lavoro volontario dei propri iscritti o di altro personale, sostenendo i relativi oneri ed esonerando nel contempo l'Amministrazione da ogni responsabilità.

Qualora si avvalga di lavoro subordinato, devono essere rispettate le norme di legge e regolamentari e le disposizioni dei contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore, sia per quanto riguarda gli aspetti normativi e salariali, sia per quanto riguarda gli obblighi ed oneri previdenziali ed assicurativi.

Il concessionario ha pure l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, nonché di disporre adeguati controlli sanitari sul personale.

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

L'Amministrazione comunale può richiedere la sostituzione di unità lavorative che abbiano suscitato problemi sul piano comportamentale;

Il Concessionario è tenuto al versamento di un canone annuo come risulterà determinato in esito alle procedure di selezione;

Il Concessionario dovrà altresì:

- avere cura dell'habitat naturale, conservare e proteggere l'ambiente ecologico in ottemperanza alle disposizioni di legge in vigore;
- garantire la gestione tecnico-manutentiva dell'area verde (nei casi previsti);
- attivare forme di gestione idonee al contenimento dei consumi energetici;
- effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti utilizzando, per la carta, per la plastica, il vetro e l'alluminio, gli appositi cassonetti messi a disposizione dall'Amministrazione e/o dotandosi di piccoli contenitori da dislocare all'interno delle strutture sportive. I rifiuti di carta, plastica, vetro ed alluminio, raccolti nei detti contenitori, dovranno essere conferiti presso l'isola ecologica a cura del concessionario stesso.

Sono inoltre totalmente a carico del concessionario:

- le spese relative alle utenze acqua, energia elettrica, gas, intestandosele direttamente per il periodo di durata della convezione;
- le spese per acquisto materiali per l'igiene dei servizi, spogliatoi ed ogni altro locale di

pertinenza;

- le spese relative al servizio di assistenza sanitaria (primo soccorso, dotazione sala infermeria);
- le spese per disinfestazioni generali con appositi disinfettanti come previsto dalla normativa sanitaria relativa al numero degli interventi ed al tipo di materiale;
- le spese di funzionamento e pulizia del servizio di somministrazione alimenti e bevande;
- ogni altra spesa riconducibile agli obblighi assunti dal gestore a mezzo della presente convenzione.

Per quanto riguarda i CAMPI SPORTIVI il Concessionario provvede:

- al riordino complessivo dei locali e degli impianti;
- alla sorveglianza durante le ore di apertura dell'accesso agli impianti ed al rispetto degli orari di utilizzo degli stessi;
- alla segnalazione tempestiva all'Ufficio Tecnico del Comune di LAMEZIA TERME per eventuali danni alle strutture ed agli impianti; in mancanza di tale comunicazione, il risarcimento danni sarà richiesto al Concessionario; si precisa a tal proposito l'importanza della segnalazione dell'eventuale guasto indipendentemente dalla responsabilità effettiva da parte del Concessionario del danno rilevato;
  - ad impegnarsi con il proprio personale volontario o tramite l'ausilio di ditte specializzate a provvedere agli interventi di ordinaria manutenzione dei locali e degli impianti.
    - In particolare sono a carico del concessionario:
      - il tracciamento delle segnature di gioco;
      - lo sfalcio delle aree di pertinenza dei terreni di gioco;
      - la sistemazione delle reti e recinzioni e controllo periodico delle stesse;
      - il controllo periodico del sistema di irrigazione;
      - il controllo periodico degli impianti di illuminazione e sostituzione di lampadine;
      - il controllo e sostituzione delle segnaletiche di percorso per pubblico e atleti;
      - il controllo delle porte di accesso e uscite di sicurezza (se esistenti) e sostituzione delle eventuali maniglie e serrature deteriorate;
      - il controllo e sostituzione delle lampade di emergenza (se esistenti);
      - il controllo periodico della funzionalità di tutte le attrezzature assegnate.
    - Il materiale per gli interventi di manutenzione ordinaria su indicati, previa comunicazione preventiva all'Ufficio Tecnico Comunale, è acquistato direttamente dal Concessionario a proprie spese.
      - Il Concessionario si impegna, altresì :
        - a provvedere alla apertura ed alla chiusura dei locali, nonché al riordino degli attrezzi;
        - a sorvegliare, durante le ore di apertura, l'accesso agli impianti ed il rispetto degli orari di utilizzo degli stessi;
        - a segnalare tempestivamente all'Ufficio Tecnico del Comune eventuali danni alle strutture ed agli impianti; in mancanza di tale comunicazione il risarcimento danni sarà richiesto Concessionario stesso;
        - a curare la pulizia dei locali utilizzati in modo tale da mantenerli in condizioni dignitose anche per l'eventuale uso da parte di altri Gruppi o Associazioni che ne facciano richiesta;
      - In particolare sono a carico del concessionario:
        - il controllo periodico degli ingressi di accesso e delle uscite di sicurezza con sostituzione delle maniglie e serrature deteriorate;
        - la manutenzione e sostituzione di rubinetteria negli spogliatoi;
        - la verniciatura periodica degli arredi fissi deteriorati dall'uso (sedili, panche, ecc.);
        - le tinteggiature parziali di ripresa di eventuali parti particolarmente deteriorate dall'uso;
        - il controllo periodico del fissaggio di battiscopa e cornici delle porte, con eventuali sostituzioni delle parti rotte o deteriorate;

- il fissaggio di eventuali mattonelle di pavimento o rivestimento staccate, sostituzione di quelle eventualmente rotte per urti accidentali dovuti all'uso;
- il controllo degli organi illuminanti e sostituzione di lampadine;
- il controllo e sostituzione delle segnaletiche di percorso per pubblico e atleti;
- il controllo e sostituzione delle lampade di emergenza;
- il controllo periodico della funzionalità di tutte le attrezzature assegnate.
- Il materiale per gli interventi di manutenzione ordinaria su indicati, previa comunicazione preventiva all'Ufficio Tecnico Comunale, è acquistato direttamente dal Concessionario a proprie spese.

Al concessionario è consentito, per la durata della concessione, nell'ambito degli impianti sportivi:

- l'uso sportivo dell'impianto per lo svolgimento delle proprie attività nell'ambito esclusivo di due fasce orarie settimanali indicate in un apposito accordo annuale definito e sottoscritto alla vigilia di ciascun anno di attività sportiva per due fasce orarie, prima di procedere agli atti di concessione d'uso temporaneo dell'impianto a favore delle altre società/associazioni/enti/ sportivi ecc. Interessati; In ogni caso, il Gestore si impegna di sfruttare, con la propria attività sportiva, l'impianto oggetto di concessione, per almeno il 30% delle sue potenzialità in relazione agli spazi e agli orari previsti; di essere in grado di assicurare almeno il 30% della potenzialità dell'impianto ad altri soggetti sportivi che verranno indicati dall'Amministrazione comunale;
- la gestione delle attività di utilizzazione degli spazi sportivi negli orari non riservati alle concessioni in uso temporaneo rilasciate con le regole e con le tariffe comunali;
- il diritto di esclusiva per la gestione degli spazi e dei servizi per la veicolazione di messaggi pubblicitari all'interno degli impianti, salvo i casi in cui la struttura venga utilizzata dal concedente o per particolari concessioni d'uso;
- la gestione delle attività di pubblico ristoro, distribuzione automatica di alimenti, bevande e articoli sportivi ed altre eventuali attività commerciali collegate alla pratica sportiva esercitabili nell'impianto, previa acquisizione delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente;
- l'utilizzazione dei locali dei quali il concessionario abbia la disponibilità esclusiva nei casi previsti;
- dotarsi, eventualmente, di un Regolamento interno, previa autorizzazione preventiva (*nulla osta* espresso) del Dirigente comunale competente;
- l'utilizzo in comodato dei beni mobili e delle attrezzature presenti nell'impianto.

Ogni onere ed ogni provento sono a carico ed a favore del concessionario al quale fanno altresì carico tutti gli oneri relativi alle autorizzazioni necessarie senza le quali non può svolgere le attività di cui sopra.

La pubblicità eventualmente esposta dovrà essere nel rispetto della sobrietà degli impianti e delle norme dettate dal regolamento comunale, nonché realizzata con materiale idoneo a non creare danni alle strutture e al pubblico in caso di rottura e posizionata al di fuori dei perimetri dei terreni di gioco.

La convenzione riguarda soltanto la pubblicità commerciale e sportiva e sarà quindi esclusa ogni propaganda politica e/o sindacale.

## **9. ONERI A CARICO DEL COMUNE**

Sono a carico del Comune tutte le manutenzioni straordinarie e le modifiche agli edifici ed agli impianti.

È fatto divieto al Concessionario di modificare lo stato attuale delle strutture e impianti sportivi.

Per manutenzioni straordinarie s'intendono tutte quelle che non sono contenute nell'elenco delle ordinarie ed in particolare interventi sulle strutture murarie, sugli impianti idrici e di riscaldamento derivanti da problematiche non connesse all'uso;

Sono da considerarsi manutenzioni straordinarie tutti gli adeguamenti che dovessero interessare le strutture per sopraggiunte modifiche normative.

Sono altresì da intendersi straordinari tutti gli interventi che, con un lasso di tempo quinquennale o decennale, a seconda dei casi, interesseranno una ristrutturazione complessiva delle strutture e

impianti sportivi.

Il Comune provvede a mantenere a norma tutte le strutture e impianti sportivi, oggetto della presente convenzione, in base alla normativa vigente e nei termini di legge in vigore.

**Il Concessionario non può opporsi a lavori di manutenzione straordinaria, modifica, ampliamento, miglioria inerenti le strutture e impianti sportivi, che l'Amministrazione intenda fare a propria cura e spese, né può pretendere indennizzo alcuno.** Qualora peraltro dall'esecuzione dei lavori medesimi consegua forzatamente una sospensione totale dell'attività del concessionario per un periodo superiore a giorni **trenta**, potrà essere concordato tra le parti o un recupero del periodo di inattività ovvero riduzione proporzionale del canone annuo. I tempi di intervento devono essere previamente comunicati (laddove non sussistano evidenti ragioni di urgenza, connesse all'adeguamento, sicurezza ed alla igienicità degli impianti e degli edifici che impongano l'intervento immediato) con un anticipo di almeno due mesi e concordati con il gestore nel rispetto della programmazione annuale dell'attività del medesimo.

L'Amministrazione si impegna a riconoscere al Concessionario, in ragione della particolare valenza sociale dei servizi da erogarsi, un ausilio di natura finanziaria, su base annua, nella misura massima di € 0,00. L'ausilio finanziario di cui al precedente comma sarà erogato, al generarsi di un "risultato negativo di gestione".

Ai fini e per gli effetti di cui al presente articolo, per "risultato negativo di gestione" si deve intendere il differenziale negativo dato dal rapporto tra tutte le entrate, riscosse, riconducibili alla gestione delle strutture sportive e alla stessa collegate e/o connesse e le seguenti tipologie di spese, pagate, afferenti alla gestione stessa:

- utenze gas, acqua, energia elettrica;
- assicurazioni di cui al successivo art.13;
- imposte e tasse;
- canone;
- manutenzioni ordinarie di cui al precedente art. 9.

Il contributo viene erogato a consuntivo e previa presentazione di regolare rendicontazione delle spese sostenute e delle entrate percepite di ciascun anno della durata della convenzione.

## **10. REALIZZAZIONE NUOVE OPERE**

Potranno anche realizzarsi intese tra l'Amministrazione comunale ed il concessionario per realizzare, a cura di quest'ultimo, nuove opere o interventi di completamento e miglioramento delle strutture e impianti sportivi e delle attrezzature date in concessione.

La presa in carico di dette opere da parte dell'Amministrazione comunale avverrà dopo collaudo dell'Ufficio Tecnico Comunale nella forma e nei modi di legge.

In questi casi le parti concorderanno tra loro, di volta in volta, le modalità e le condizioni di intervento, nonché i reciproci obblighi.

Resta inteso che le nuove opere o interventi di completamento e miglioramento degli impianti sono sempre di proprietà comunale.

## **11. RESPONSABILITÀ VERSO TERZI**

Il Concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose, compresi terzi, derivanti dall'attività oggetto della presente convenzione.

La Polisportiva/Associazione Sportiva (impresa stessa pertanto si impegna a stipulare apposita polizza assicurativa ( *eventualmente* : Polizza Responsabilità Civile verso Terzi (R.C.T.) con massimali non inferiori a € **1.000.000,00 (euro unmilione/00)** per sinistro, € **1.000.000,00 (euro unmilione/00)** per persona danneggiata ed € **500.000 (euro cinquecentomila/00)** per danni a cose/animali; l'anzidetta polizza dovrà altresì prevedere l'estensione dell'assicurazione alla Responsabilità Civile verso i prestatori di lavoro (R.C.O.), con massimali non inferiori ad € **1.000.000,00 (euro unmilione/00)** per prestatore d'opera infortunato e per sinistro), la cui copia

dovrà essere depositata presso l'Ufficio Sport del Comune.

Nel caso si riscontrino danni alle strutture o alle attrezzature per atti vandalici la spesa è a carico dell'affidatario delle strutture e impianti sportivi, nel momento in cui gli atti vandalici si sono verificati.

## **12. INADEMPIENZA E REVOCA AFFIDAMENTO GESTIONE. RECESSO E DECADENZA DELLA CONVENZIONE**

Fermo restando le disposizioni contenute nel Regolamento comunale per la gestione degli impianti sportivi, in caso di infrazioni agli obblighi assunti dal Concessionario con la presente convenzione è fissata la penale **da € 100,00 a € 500,00** secondo la gravità della violazione così come motivatamente verrà definita dall'Amministrazione Comunale.

La penale è di **€ 500,00** in caso di interruzione delle attività senza adeguato preavviso da parte del concessionario.

Il contratto di concessione potrà essere risolto ai sensi dell'art. 1456 del C.C. per i seguenti motivi:

- scioglimento dell'ente concessionario;
- trasferimento da parte del concessionario a terzi del servizio oggetto della presente concessione.

Il contratto potrà inoltre essere risolto ai sensi dell'art. 1453, 1454 e 1455 del C.C. per inadempienze gravi e ripetute nell'espletamento del servizio e delle norme che lo regolano. Il rilievo di tali inadempienze dovrà essere comunicato per iscritto al concessionario.

Il concessionario potrà recedere dal contratto ai sensi dell'art. 1373 del C.C. previa comunicazione al Comune almeno 90 giorni prima della data di recesso. Il Comune potrà recedere dal contratto ai sensi dell'art. 1373 del C.C. Previo avviso al Concessionario da notificarsi, salvo casi d'urgenza, almeno 60 gg. prima del recesso.

***Il concessionario potrà recedere dal contratto ai sensi del C.C. previa comunicazione al Comune almeno 90 giorni prima della data di recesso.***

***In altri casi, il concessionario ha facoltà di recedere dalla convenzione, con preavviso di non meno di 180 (centottanta) giorni da notificarsi all'Amministrazione a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.***

Fermo restando quanto contenuto nell'articolo 24 del Regolamento comunale in materia di impianti sportivi, sono cause di recesso unilaterale immediato da parte dell'Amministrazione:

- mancato rispetto degli orari di apertura e chiusura, senza motivazione adeguata;
- arbitrario abbandono, da parte del gestore, dell'impianto;
- decadenza del gestore dalla iscrizione all'Albo comunale delle associazioni o perdita dei requisiti necessari per l'iscrizione stessa;
- grave inadempimento e/o reiterate (almeno due) e gravi infrazioni alle disposizioni di cui alla presente convenzione;
- alterazione o modificazione sostanziale, senza la prescritta autorizzazione dell'Amministrazione, della destinazioni di uso dell'impianto;
- frode a danno dell'Amministrazione o di altri Enti pubblici;
- danni agli ospiti e fruitori, all'Amministrazione, ai beni di proprietà dell'Amministrazione stessa derivanti da dolo o colpa grave;
- cessione non autorizzata a terzi di uno o più servizi affidati;
- mancata effettuazione, con la dovuta diligenza, delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie (per quest'ultima quando dovuta) oltreché mancata reintegrazione delle dotazioni, ecc.;
- mancato perseguimento delle finalità proprie dell'impianto;
- mancato invio della rendicontazione annua;
- gravi irregolarità nei versamenti previdenziali ed assistenziali nei confronti del personale

utilizzato.

La presente convenzione decadrà qualora venisse sciolto il soggetto concessionario o venisse modificato l'atto costitutivo, mutandone i principi a cui oggi è ispirato.

### **13. CONTROLLI E VERIFICHE**

Fatte salve le competenze degli organi statuali, regionali e provinciali in relazione ai controlli di legge, la gestione delle strutture e impianti sportivi e la erogazione dei servizi ad essa riconducibili, sono soggetti al controllo dell'Amministrazione.

Il Comune potrà verificare, in qualsiasi momento, la rispondenza della attività svolta dal Concessionario ai principi dello Statuto della stessa, l'osservanza delle clausole contenute nella presente convenzione e l'applicazione puntuale delle tariffe prestabilite.

In proposito l'Amministrazione ha diritto in ogni tempo e momento, a mezzo di propri incaricati, senza obbligo di preavviso e senza che ciò comporti interruzione di attività, di accedere ed ispezionare le strutture sportive (locali, impianti, attrezzature, ecc.), verificarne lo stato d'uso, valutare gli interventi manutentivi e di rinnovamento in sostituzione del concessionario e gli eventuali danni causati ai beni mobili ed immobili presi in consegna dal gestore stesso, nonché di controllarne la conduzione sia dal lato tecnico che da quello operativo e qualitativo, in linea con gli standard di categoria e nel rispetto delle disposizioni di legge e di convenzione.

È comunque inteso che durante tali ispezioni gli incaricati dell'Amministrazione osserveranno ogni cura per turbare il meno possibile il funzionamento normale delle attività operative.

Le eventuali anomalie, disfunzioni o deficienze saranno notificate per iscritto al concessionario, il quale sarà obbligato a porre adeguato rimedio entro **dieci** giorni dalla data di ricezione della notifica, fermo restando ogni responsabilità amministrativa, civile e penale a carico del concessionario, per le inadempienze che fossero riscontrate da organismi pubblici di controllo, in contravvenzione a norme di leggi e regolamentari ed ogni altro e maggiore danno arrecato all'Amministrazione.

In caso di accertato inadempimento a quanto notificato, al concessionario verrà assegnato un ulteriore termine perentorio, trascorso inutilmente il quale l'Amministrazione avrà diritto, a suo insindacabile giudizio in ordine a quanto riscontrato, di risolvere la convenzione in danno ed a spese del concessionario, senza altre formalità, incamerando la relativa cauzione prestata a garanzia della convenzione, ovvero di sostituirsi al concessionario stesso, nell'espletamento delle proprie incombenze, addebitandogli le conseguenti spese con obbligo di rimborso dal gestore all'Amministrazione stessa nel termine perentorio di giorni **trenta** dalla data di ricezione della relativa comunicazione, salvo ogni diritto dell'Amministrazione concedente di avvalersi della cauzione prestata a garanzia della convenzione e fermo restando ogni maggiore onere, obbligo e responsabilità.

L'Amministrazione comunale ed il Concessionario verificheranno congiuntamente e periodicamente l'andamento organizzativo, nonché lo stato di manutenzione delle strutture e impianti sportivi

### **14. RAPPORTI TRA CONCESSIONARIO E AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

Il Concessionario si impegna a comunicare e ad invitare l'Amministrazione Comunale alle sedute di bilancio di previsione e consuntivo, modifica dello Statuto, rinnovo cariche sociali.

Entro il **31 gennaio** di ogni anno il Concessionario si impegna a far pervenire all'Amministrazione copia del bilancio consuntivo (ovvero il rendiconto dell'attività gestionale dell'impianto in concessione) e copia del bilancio di previsione (ovvero la previsione dell'attività gestionale dell'impianto in concessione), nonché il prospetto delle attività sportive organizzate settimanalmente nelle strutture e impianti sportivi in gestione.

Il concessionario inoltre, provvederà a segnalare all'Amministrazione concedente quelle circostanze e fatti, non direttamente riconducibili al presente rapporto, che possono impedire od ostacolare o rallentare il regolare svolgimento dei servizi, adoperandosi, nello stesso tempo ed entro gli ambiti di pertinenza, alla eliminazione degli stessi.

## **ART. 15 - RICONSEGNA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI**

I locali, gli impianti e le loro attrezzature concesse in uso dovranno essere riconsegnati al Comune, al termine della presente convenzione, in condizione di uso normale e di regolare funzionamento.

L'Amministrazione comunale può sospendere in tutto o in parte la vigenza della presente convenzione per motivi di straordinaria urgenza, per effetto dei quali sia necessario garantire interessi di pubblica utilità.

In tali circostanze non è ammesso a favore del concessionario alcun diritto di risarcimento.

## **16 - DIVIETI**

E' fatto tassativo divieto di sub-concessione anche parziale e sotto qualsiasi forma o di cessione, in tutto od in parte, della convenzione da parte del concessionario, a pena di risoluzione immediata della convenzione stesso in suo danno.

In caso di infrazione alle norme di cui al presente atto, commessa dal sub- concessionario e/o concessionario occulto, unico responsabile verso l'Amministrazione e verso i terzi sarà esclusivamente il concessionario.

## **17. PRESA IN CONSEGNA E RESTITUZIONE DELL'IMPIANTO**

La consegna dell'impianto avverrà previa redazione, in contraddittorio con il gestore, di relativo verbale di consegna.

Alla scadenza della convenzione per la gestione sarà redatto in contraddittorio con il gestore e secondo le modalità di cui al comma precedente, ulteriore, apposito verbale.

## **18. SANZIONI**

Nel caso in cui si verificano violazioni e/o deficienze da parte del gestore nell'adempimento degli obblighi contrattuali assunti, il Comune provvederà ad applicare le sanzioni previste in convenzione

## **PARTE II**

### **RELAZIONE SUL PIANO FINANZIARIO DI GESTIONE DI MASSIMA PER L'IMPIANTO SPORTIVO "R.RIGA"**

#### **1. Premesse**

La presente relazione ha lo scopo di descrivere il piano finanziario assunto alla base del progetto di gestione dell'impianto sportivo "R.RIGA" in erba sintetica.

#### **2. Piano economico finanziario semplificato (PEF)**

Il piano economico finanziario si qualifica come strumento di valutazione economica discendente dalla comparazione tra costi e ricavi attesi dall'operazione e di valutazione finanziaria con riguardo alla connessione ai flussi in entrata e in uscita.

Il piano ha lo scopo di verificare la convenienza della gestione, esaminando sotto l'aspetto economico la capacità di produrre utili a prescindere dalla struttura finanziaria e successivamente sotto l'aspetto finanziario la capacità di generare flussi di cassa sufficienti a remunerare le fonti di finanziamento e a garantire un'adeguata remunerazione del capitale di rischio. La presente illustra le stime effettuate e conformate sulla base di una reale gestione pregressa. Lo scopo è quello di avere certezza nell'impegno economico da parte del Comune, una conduzione di tipo professionale dell'impianto, considerata la sostenibilità economica della concessione al fine di assicurare la sua regolarità e stabilità nel tempo. La finalità posta alla base dell'affidamento è stata quella di potersi avere una gestione remunerativa degli impianti sportivi, contemperando contestualmente l'interesse pubblico di massima fruibilità ed utilizzo dell'impianto da parte di tutti e tenuto conto dei piani economici di gestione a consuntivo dei precedenti anni di utilizzo delle strutture.

L'equilibrio è stato ricercato nella possibilità di utilizzo da parte di società terze di ogni impianto a tariffa imposta dal Comune, consentendo anche al gestore di avere la disponibilità dell'impianto. Ovviamente dovranno essere rispettati dei vincoli di distribuzione degli orari a tariffa controllata in modo da non marginalizzare tali usi e distribuirli equamente nell'arco della settimana, perché siano effettivamente fruibili dalle società sportive. Tale requisito appare raggiungibile obbligando la distribuzione degli orari a tariffa controllata su 5 giorni feriali oltre alle partite. Ciò consente di valorizzare al massimo la gestione, nei limiti dell'interesse pubblico preminente, con un utilizzo più intensivo possibile da parte dell'utenza, che si rifletta nei flussi di cassa del gestore e contemporaneamente, nel minore impegno economico possibile dell'Amministrazione comunale per la gestione degli impianti stessi alla luce del calmieramento tariffario imposto per consentire l'accesso a tutte le fasce sociali e a tutte le società. .

## 2.1 Conto finanziario

Di seguito si esamineranno nel dettaglio i singoli capitoli assunti alla base del conto finanziario:

### 2.1.1 Entrate

#### **Introito per tariffe**

Ricavi	
Partite /allenamenti	€ 62.160,00
Manifestazioni extrasportive	€ 1.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 63.160,00</b>

In particolare, nelle ipotesi poste alla base di studio si è considerato un monte ore annue pari a 2.912 ( di cui: 2856 ore/ allenamenti e 56 ore/ partite) per le partite e/allenamenti.

Potrebbero aversi entrate per manifestazioni extra-sportive e attività organizzate da istituzioni scolastiche che richiedono l'utilizzo giornaliero dell'impianto e altri eventi per un ammontare min. annuo stimato di **€ 1.000,00**.

## 3. Costi

I valori sono stati desunti come medie statistiche con lo storico delle spese medie dell'impianto.

Costo di manutenzione ordinaria euro 15.000,00/anno comprendente:

- Manutenzione ordinaria campo da gioco: trattasi dell'intervento di ripassatura e spazzolatura del manto in erba sintetica effettuato per 2/3 volte al mese (in media circa 10 ore mensili) con trattorino comunemente in dotazione alla società che produca il sollevamento dell'intaso del manto artificiale, impedendone la compattazione e quindi a beneficio di una maggiore durata del tessuto in polipropilene e di una migliore qualità di gioco per gli atleti.
- Tinteggiatura locali, sostituzione lampade, materiali vari, minuterie ecc.
- Manutenzione ordinaria parte impiantistica (esclusa la sostituzione completa delle caldaie e delle altre parti impiantistiche a carico dell'Ente) .

**COSTI a netto IVA**

Manutenzione Ord. :	€ 15.500,00
Spese generali	€ 3.000,00
Pulizie e manutenzione verde + sanificazione	€ 14.000,00
Custodia	€ 7.500,00
Utenze	€ 23.160,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 63.160,00</b>

**4. Conclusioni**

Si ritiene che, alla luce della ricerca effettuata, si riscontri la bontà della tipologia di affidamento convenzionale prescelto e della sua impostazione di base per una gestione professionale degli impianti in parola. Si verifica infatti come, a fronte di un costo di gestione complessivo pari ad euro **63.160,00** per ogni impianto si prevede un ricavo di gestione almeno di pari importo. L'introito annuo complessivo dalle tariffe può essere indicato pari ad € **63.160,00** per ogni impianto e tuttavia include solamente le partite/allenamenti/manifestazioni (senza distinzioni per tipologie / categorie o/e riduzioni/ ). Tuttavia, gli impianti in questione si prestano ad ulteriori incrementi di ricavi finanziari in base all'abilità del concessionario, in quanto non sono state tenute in considerazione nel conto le giornate e le ore diverse dal calendario e dall'orario preventivato, le sponsorizzazioni e pubblicità, somministrazione di alimenti e bevande che pure potrebbero produrre altri introiti a fronte anche degli altri oneri quali l'uso in misura di n. 10 giorni per attività propria del Comune. Si può ipotizzare pertanto un ricavo min. pari ad € 100,00 annuo derivante da tali incrementi ulteriori.

**DISPOSIZIONI FINALI**

Per tutto quanto non previsto nel presente capitolato si fa espresso riferimento a quanto previsto dal: -bando di gara,

-disciplinare di gara,

-convenzione,

-Regolamento del Comune di Lamezia Terme per l'affidamento in gestione e la concessione in uso degli impianti sportivi comunali;

-Codice dei Contratti,

-Codice Civile e dalle vigenti normative in materia.

Il Concessionario sarà altresì tenuto all'osservanza di tutte le leggi, decreti, regolamenti, in quanto applicabili, ed in genere di tutte le prescrizioni che saranno successivamente emanate da pubblici poteri in qualunque forma, indipendentemente dalle disposizioni del presente capitolato.

Lamezia Terme addì

Il Dirigente  
**Ing. Antonio Califano**