



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia

Ufficio Tecnico

CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE

CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

**PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UNA PORZIONE DEL FABBRICATO
DENOMINATO CENTRO DAVINI POSTO IN LOC. SAN MICHELE”
PERIODO 01/02/2022 – 31/12/2029**



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

Oggetto della concessione.

Il presente capitolato ha per oggetto la concessione pluriennale della gestione di una porzione del fabbricato Centro Davini posto in località San Michele.

Natura e finalità della concessione

La concessione ha per oggetto la gestione di un pubblico servizio: il Concessionario al quale viene trasferito il diritto di gestire l'immobile è quindi costituito quale organo ausiliario dell'amministrazione comunale. In tale veste dovrà conformare la propria azione ai principi che caratterizzano i pubblici servizi, e cioè l'offerta indifferenziata al pubblico secondo criteri di trasparenza e imparzialità e il soddisfacimento di un interesse pubblico.

Il Concessionario assume quindi come proprie le finalità prevalentemente sociali che hanno motivato la costruzione dell'impianto e precisamente dovrà:

- garantirne il più ampio uso dell'immobile per favorire e promuovere l'aggregazione sociale, l'oggetto della concessione è destinato a favorire la pratica di attività sportive, ricreative e sociali di interesse pubblico, l'attività motoria l'attività informativa per la valorizzazione turistica del territorio, l'attività ricreativa, e sociale per la cittadinanza;
- promuovere un utilizzo sistematico degli spazi insistenti all'interno della struttura e le relative aree di pertinenza al fine di soddisfare le esigenze e le aspettative di fasce sempre più ampie di popolazione;
- promuovere e garantire la più ampia diffusione dei prodotti agroalimentari locali.
- improntare la gestione a criteri di efficacia ed efficienza, economicità, trasparenza, correttezza amministrativa e rispetto delle leggi e delle regole e tendere all'integrazione di tutti i cittadini, alla coesione sociale ed allo sviluppo della cultura del rispetto per l'ambiente e per la cosa pubblica. In particolare l'utenza dovrà essere sensibilizzata all'utilizzo rispettoso degli ambienti e all'uso parsimonioso delle risorse energetiche.

Il Concessionario, nell'espletamento del servizio, dovrà assicurare l'impiego di personale qualificato, competente e preparato, curando in modo particolare la componente relazionale verso e fra gli utenti impegnando tutti gli operatori a costruire un ambiente che permetta di vivere l'attività ricreativa/sportiva come momento aggregativo e formativo.

Il Comune di Gardone Riviera si riserva la possibilità di utilizzare la struttura e le aree di pertinenza per le proprie iniziative istituzionali in ogni occasione ritenuta opportuna, previa preventiva informazione al gestore.

Durata

La concessione ha la durata settennale decorrenti dalla data di affidamento (presumibilmente fissata nel 1 febbraio 2022). Ai sensi della normativa vigente in materia, è facoltà dell'Ente appaltante, ai sensi dell'art 175 del D.Lgs 50/2016 a suo insindacabile giudizio e ove se ne ravvisassero le condizioni e l'opportunità, di modificare la durata della concessione, purché le modifiche introdotte non alterino in modo sostanziale gli elementi essenziali del contratto originariamente pattuito

E' facoltà del concessionario recedere dal contratto da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata, ovvero posta certificata, con un preavviso di almeno mesi 9 (nove).

Gli interventi eseguiti dal concessionario, a titolo di migliorie e addizioni, anche se non autorizzate, resteranno, in ogni caso, acquisite al patrimonio pubblico senza che l'amministrazione sia obbligata a rifondere le relative spese sostenute per dette migliorie e addizioni.



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

Orari

Il Concessionario si impegna a svolgere il servizio di apertura, custodia e chiusura adottando un orario il più ampio possibile, e comunque non inferiore a 8 ore al giorno, con possibilità di chiusura per non oltre 60 giorni anche non consecutivi annuali. Sono fatti salvi casi eccezionali o di oggettivo impedimento che saranno in ogni caso concordati con l'Amministrazione comunale.

Divieto di subappalto/subconcessione

La presente concessione non potrà essere ceduta a terzi pena di decadenza. Il Concessionario potrà avvalersi delle prestazioni di terzi per eventuali lavori di manutenzione ordinaria e per i servizi di pulizia. Il Concessionario potrà avvalersi della collaborazione di associazioni per lo svolgimento di specifiche attività. Tale facoltà dovrà essere prontamente comunicata la Comune di Gardone Riviera. Resta ferma in ogni caso la responsabilità del Concessionario nei confronti del Comune concedente per la corretta gestione del servizio e per l'assunzione di tutti gli obblighi riguardanti l'impiego di personale (regolamenti e disposizioni derivanti da contatti, previdenza, infortunistica, etc.).

Continuità del servizio

Tutte le prestazioni oggetto della presente concessione sono da considerarsi ad ogni effetto servizio pubblico e per nessuna ragione potranno essere sospese o abbandonate senza la preventiva autorizzazione del Comune. Eventuali sospensioni dovute a causa di forza maggiore dovranno essere tempestivamente comunicate al Comune, il quale si riserva di verificarne la sussistenza e il carattere impeditivo. In caso di ingiustificato abbandono o sospensione il Comune si sostituirà al Concessionario per assicurare la continuità del servizio, avvalendosi, se del caso, anche delle prestazioni di terzi, ponendo a carico del Concessionario il relativo onere.

Modalità di utilizzo dell'immobile

Il Concessionario deve :

- assicurare in qualsiasi momento l'accesso all'immobile da parte del personale del Comune, per i controlli di istituto, previo preavviso di un giorno;
- assicurare l'apertura e la chiusura dei locali e lo sgombero da eventuali attrezzature o materiali aggiunti al termine di ogni giornata ;
- assumere idonea copertura assicurativa della responsabilità civile contro terzi per danni che potessero derivare a persone o a cose dall'utilizzo degli impianti, con massimali adeguati;
- segnalare con tempestività al Comune ogni disfunzione o guasto riscontrato nel funzionamento degli impianti, esclusi dalla sua competenza manutentiva;
- far rispettare il divieto di fumare all'interno dell'impianto;
- garantire il rispetto di tutte le disposizioni di carattere sanitario o altre disposizioni di legge in materia di contenimento della diffusione del virus "Covid 19";
- rispondere delle eventuali trasgressioni commesse in proprio e/o dai suoi dipendenti/volontari, come pure della mancata osservanza delle norme igienico-sanitarie sulla sicurezza, di ordine pubblico.

Oneri a carico del Concessionario

- 1) Il Concessionario si impegna a garantire il servizio di custodia per tutto l'arco dell'anno, tenendo indenne il Comune da eventuali danni. A tal fine, oltre a quelle in seguito previste, il concessionario s'impegna a stipulare con primaria compagnia una polizza di assicurazione del fabbricato per danni, incendio, scoppio,



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

fulmini, nonché per la conduzione e la responsabilità civile. Il concessionario si obbliga, di volta in volta, a consegnare al locatore copia della quietanza comprovante l'avvenuto pagamento delle varie annualità.

Sono inoltre a carico del Concessionario i seguenti oneri:

1. l'apertura e la chiusura dei locali durante tutto l'arco dell'anno.
2. spese derivanti dalla manutenzione ordinaria del fabbricato e delle aree esterne ;
3. oneri tributi e tasse, nessuna esclusa, per la conduzione dell'immobile;
4. il rispetto rigoroso e puntuale delle norme igienico-sanitarie e di tutte le disposizioni delle competenti autorità sanitarie, così come di tutte le prescrizioni dell'autorità di pubblica sicurezza che autorizza il funzionamento dell'attività;
5. l'applicazione a favore dell'eventuale personale dipendente, del contratto collettivo nazionale di lavoro di categoria, e il versamento dei contributi previdenziali assistenziali e assicurativi;
6. il rispetto delle norme di sicurezza, vigilanza antincendio e ordine pubblico, e la messa a disposizione di tutti i presidi di protezione necessari;
7. la conduzione tecnica e funzionale degli impianti tecnologici da parte di almeno un responsabile;
8. la pulizia giornaliera di tutti gli spazi assegnati compreso lo smaltimento dei rifiuti (l'allontanamento dei rifiuti), ed eventuali passaggi di pulizia straordinaria richiesti dal Comune per un numero non superiore a 3 per anno;
9. Il taglio erba, rovi e sterpi: da eseguirsi secondo necessità con un minimo di n. 8 interventi annui contestualmente agli interventi di taglio erba, rovi e sterpi si dovrà provvedere alla pulizia del "lettime" depositato ai piedi delle conifere ed alla rastrellatura delle foglie cadute sul terreno
10. le segnalazioni ai soggetti competenti di situazioni di pericolo per l'incolumità pubblica;
11. la vigilanza e la garanzia del rispetto delle norme stabilite dal Comune, anche mediante regolamenti, allontanando chiunque tenga un comportamento ritenuto pregiudizievole al buon funzionamento degli impianti o alle attività che vi si svolgono all'interno del fabbricato;
12. la vigilanza sul corretto utilizzo e la buona conservazione delle attrezzature e degli accessori;
13. le spese per il ripristino delle attrezzature e degli impianti per danni ad esso imputabili.
14. il canone di concessione offerto in sede di gara e le spese per le utenze (energia elettrica, acqua ecc.) al servizio dell'immobile in concessione.

Nel caso in cui il Concessionario non adempia agli oneri a suo carico, il Comune, previa diffida, provvederà agli interventi necessari, addebitando i costi sostenuti al Concessionario.

Oneri a carico del Concedente

Sono a carico del Comune :

- 1) spese per la manutenzione straordinaria del fabbricato e degli impianti di competenza comunale, se non diversamente pattuito in sede di affidamento.

Utilizzo dell'immobile da parte del Comune

Il Concessionario non potrà in alcun modo limitare o ostacolare lo svolgimento delle attività di competenza dell'Amministrazione da svolgersi all'interno degli altri locali dell'immobile "Centro Davini" non oggetto di concessione.

Attrezzature e arredi

Il Concessionario dovrà dotare, i locali ottenuti in concessione, entro tre mesi dalla data di aggiudicazione, di tutte le attrezzature e gli arredi necessarie per garantire l'effettuazione delle attività dichiarate in sede di affidamento. Nulla potrà essere imputato al Comune per eventuali incidenti verificatesi a seguito dell'utilizzo delle attrezzature di proprietà del Concessionario.



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

Il Concessionario dovrà inoltrare all'Ufficio tecnico del Comune l'elenco degli arredi e delle attrezzature installate indicando le modalità del loro utilizzo cioè ai fini e per gli effetti del privilegio di cui all'articolo 2764 C.C., dichiara che quanto è introdotto o introdurrà nell'immobile è di sua esclusiva e piena proprietà. Il privilegio di cui all'art. 2764 è esteso a tutti i beni mobili strumentali di cui i locali, oggetto del presente contratto.

Le attrezzature dovranno essere installate in perfetto ordine e nei modi e nei tempi stabiliti in sede di gara, garantendo sempre comunque la sicurezza dell'immobile e l'incolumità delle persone, lo sgombero delle vie di fuga e la possibilità di utilizzare senza alcun impedimento la struttura da parte degli altri soggetti.

Il Comune non sarà in alcun modo responsabile relativamente:

- alla custodia dei beni di proprietà del Concessionario;
- a eventuali danni, compresi gli atti vandalici, o sottrazioni delle attrezzature di proprietà del Concessionario;
- a eventuali danni che si dovessero verificare alle cose o alle persone per l'immissione, l'uso e il deposito delle attrezzature di proprietà del Concessionario.

Al termine della concessione, il Concessionario dovrà provvedere allo sgombero delle cose di sua proprietà restando, in caso contrario, a suo carico le spese di trasporto, di deposito e di custodia.

Entrate e tariffe

Tutti i proventi e tutti gli incassi derivanti dalla gestione del fabbricato oggetto di concessione, competono al Concessionario.

Sorveglianza e controllo della gestione

Il Comune concedente conserva il diritto-dovere di controllare in ogni momento il rispetto della presente concessione e la corretta conduzione del fabbricato .

Il Concessionario dovrà permettere e agevolare le visite dei tecnici o funzionari incaricati dal Comune fornendo loro tutte le informazioni che venissero richieste.

Responsabilità

Il Concessionario che gestisce l'immobile è responsabile, secondo le vigenti norme del codice civile, per ogni fatto o danno occorso a terzi in dipendenza della gestione stessa e dell'esercizio del fabbricato affidato in concessione.

Il Concessionario terrà indenne il Comune da danni, responsabilità e molestie dipendenti dalla gestione a lui affidata; è responsabile nei confronti del Comune dei danni che potrà arrecare agli immobili, impianti, arredi, servizi ed attrezzature.

Il Concessionario si impegna inoltre ad adempiere a tutti gli obblighi fiscali e tributari derivanti dalla presente concessione.

Personale

Il Concessionario si impegna nei confronti dell'eventuale personale dipendente ad applicare il trattamento giuridico, economico, previdenziale ed assicurativo previsto dalle vigenti norme in materia.

Ai sensi del D.Lgs 09/04/2008 n. 81, non si rilevano rischi derivanti da interferenze.

Copertura assicurativa

La gestione del servizio si intende esercitata a completo rischio del Concessionario e sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità.

Il Concessionario è tenuto a sottoscrivere, presso una compagnia di primaria importanza, oltre alla copertura assicurativa obbligatoria stabilita da disposizioni di legge in favore del proprio personale, una polizza di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi (RCT) e verso prestatori di lavoro (RCO) (se presenti) da



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

intendersi, questi ultimi, come tutti coloro che partecipano all'attività descritta in polizza, qualsiasi sia il rapporto di lavoro con il contraente.

Il contratto assicurativo dovrà prevedere:

- condizioni aggiuntive per i rischi derivanti dall'esercizio dell'immobile e da tutte le attrezzature necessarie per lo svolgimento attività nella struttura in gestione; compresa la responsabilità civile derivante dalla organizzazione di manifestazioni e/o gare sportive in genere.

Il massimale della RCT non potrà essere inferiore a Euro 1.500.000 per sinistro, a Euro 1.500.000 per danni ad ogni persona e a Euro 500.000, per danni a cose e/o animali.

L'esistenza di tale polizza non libera la ditta dalle proprie responsabilità, avendo essa solo lo scopo di ulteriore garanzia.

Risoluzione del contratto di concessione

Il contratto di concessione potrà essere risolto in qualsiasi momento, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del Codice Civile, nei seguenti casi:

- a) gravi inadempienze contrattuali;
- b) fallimento, concordato ordinario, amministrazione controllata del Concessionario;
- c) mancato pagamento del canone concessorio anche nei casi di inesatto o parziale adempimento dello stesso;
- d) per motivi di pubblico interesse, in qualsiasi momento;
- e) reiterazione di gravi infrazioni alle norme previste nel presente capitolato.

La risoluzione del contratto per gravi inadempienze contrattuali fa sorgere a favore dell'Amministrazione Comunale il diritto di affidare la gestione ad altra ditta. Alla parte inadempiente verranno addebitate le maggiori spese sostenute dall'Amministrazione Comunale. L'esecuzione in danno non esclude eventuali responsabilità del Concessionario per il fatto che ha determinato la risoluzione.

Tracciabilità dei flussi finanziari

Il Concessionario è tenuto ad assolvere tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge n. 136/2010 al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi alla concessione .

In relazione a quanto previsto dal precedente comma, il Concessionario è tenuto, in particolare:

a comunicare al Comune concedente i dati relativi al conto corrente dedicato sul quale saranno effettuati i versamenti dei corrispettivi dell'appalto;

ad effettuare ogni transazione relativa alla concessione avvalendosi di banche o Poste italiane spa, esclusivamente con strumenti di pagamento consentiti dall'art. 3 della legge 136/2010;

a utilizzare il CIG nell'ambito degli eventuali rapporti con subappaltatori o subcontraenti fornitori e prestatori di servizi impiegati nello sviluppo delle prestazioni dell'appalto.

Il Comune concedente verifica in occasione di ogni pagamento al Concessionario e con eventuali interventi di controllo ulteriori l'assolvimento, da parte dello stesso, degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari.

Il Concessionario deve inserire negli eventuali contratti con i subappaltatori ed i subfornitori specifica clausola con la quale gli stessi si impegnano ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge 136/2010.

Spese contrattuali

Tutte le spese, nessuna esclusa od eccettuata, inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto sono a totale carico del Concessionario.

La mancata sottoscrizione del contratto comporta la revoca dell'aggiudicazione della concessione della gestione. In tal caso l'Amministrazione potrà aggiudicare la concessione al concorrente che segue in graduatoria.



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

Se dagli accertamenti previsti dalla normativa vigente sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive presentate in sede di gara, risulti che la ditta aggiudicataria non sia in possesso dei requisiti per l'assunzione della concessione, non si farà luogo alla stipulazione del contratto.

Disposizioni finali e controversie

Le parti danno atto che alla presente concessione possono, con il loro consenso, essere apportate le variazioni che si ritengono opportune nel corso di vigenza della stessa.

Il Foro di Brescia sarà competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dell'esecuzione della presente Concessione.