

Allegato 3)

Schema di contratto per la concessione e l'adeguamento
del Bocciodromo Comunale "Alessandro Fantini"

Indice

Art. 1 Oggetto

Art. 2 Finalità

Art. 3 Durata

Art. 4 Servizi e organizzazione della concessione

Art. 5 Obblighi gestionali a carico del concessionario

Art. 6 Divieto di concessione e sub appalto

Art. 7 Esercizio dell'attività di bar

Art. 8 Manutenzione programmata

Art. 9 Manutenzioni straordinarie e migliorie

Art. 10 Tariffe e introiti

Art. 11 Oneri a carico dell'Amministrazione concedente

Art. 12 Rendiconti e rilevazione dati

Art. 13 Esonero di responsabilità per l'Amministrazione Comunale

Art. 14 Cauzioni e garanzie

Art. 15 Oneri di registrazione

Art. 16 Inadempimenti e penalità

Art. 17 Risoluzione, recesso del contratto del Comune concedente

Art. 18 Norme finali

Art. 1 Oggetto

1. Oggetto del contratto è l'affidamento in concessione e l'adeguamento del Bocciodromo comunale "A. Fantini", nella disponibilità del Comune di Argenta. Il complesso sportivo e le relative pertinenze sono strutturati come nelle allegate Planimetrie (Allegato 1) e ubicati in Argenta capoluogo, via del Fitto n. 1/a, identificati al foglio 110, mappale 604, subalterni n. 3.

2. Il Bocciodromo comunale è realizzato all'interno di un edificio in muratura e cemento armato, dalle dimensioni complessive esterne di circa ml. 65,70X15,50 ed altezza in gronda di circa ml.6,00, sviluppato in parte al piano terra ed in parte su due piani, chiuso da infissi esterni a vetro e telai in alluminio, è di pertinenza dell'impianto anche un'area cortiliva di ml 6. All'interno del corpo di fabbrica al piano terra, trovano posto il bocciodromo vero e proprio, costituito da n. 4 campi da bocce con pavimentazione in sintetico e tribunetta per circa settanta posti a sedere e locali di deposito sotto tribuna, la sala bar, la sala biliardi, saletta gioco e locale di deposito e servizio per il barista, per complessivi mq. 350 circa.

Al primo piano, al quale si accede con apposita scala dal locale bar, sono situati due vani più disimpegno, di cui uno è destinato a sede di ufficio.

Tutti i locali rientranti nel contratto sono dotati di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, acqua sanitaria, calda e fredda, riscaldamento centralizzato e per il bar anche di allacciamento gas-metano.

3. Il valore della concessione è calcolato annualmente in 17.240,60 euro oltre IVA, come di seguito articolati:

- a. Proventi derivanti da gestione bar;
- b. Introiti derivanti dal pagamento delle tessere soci, delle tessere agonistiche e terzi fruitori dell'impianto di cui al successivo art. 8, tenuto conto delle tariffe massime applicabili, approvate con deliberazione della Giunta Comunale di Argenta n. 170 del 23/10/2018;
- c. Altri proventi (eventuali contributi pubblici, sponsorizzazioni e proventi finanziari).

Art. 2 Finalità

1. Il Bocciodromo Comunale "Alessandro Fantini" si inquadra come centro sportivo ricreativo, dove è possibile promuovere la divulgazione della pratica sportiva delle bocce, sia in forma amatoriale che agonistica, presso la cittadinanza.

2. Il Concessionario dovrà, pertanto, gestire l'impianto per finalità sportive e ricreative. Inoltre, la concessione ha lo scopo di promuovere momenti di socialità e di finalità socio-aggregativa di comunità.

Art. 3 Durata

1. La presente concessione ha durata di anni 6 (sei) e mesi 6 (sei), ripetibile per ulteriori 6 anni ai sensi dell'art. 63, comma 5, e 106, comma 11, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, ovvero dalla data indicata nel provvedimento recante l'affidamento della concessione nelle more della sottoscrizione del contratto.

2. È facoltà del Comune revocare la concessione in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi, per ragioni di pubblico interesse o per gravi o provate inadempienze contrattuali, di cui al successivo art. 17.

Art 4 Servizi e organizzazione della concessione

1. L'attività dovrà essere svolta secondo i termini e le modalità risultanti dal presente contratto e dall'offerta tecnica presentata in sede di gara inerente la concessione e l'adeguamento del Bocciodromo comunale "Alessandro Fantini".

2. Il concessionario dovrà garantire i seguenti adempimenti:

- garantire il più ampio uso dell'impianto per favorire e promuovere l'attività sportiva dei propri associati e dei cittadini;
- promuovere manifestazioni sportive;
- rendere fruibile l'accesso all'impianto in orario scolastico e per le attività extrascolastiche alle scolaresche di ogni ordine e grado, in base alle richieste provenienti dalle Istituzioni scolastiche medesime;
- promuovere l'uso della struttura da parte dei gruppi, delle associazioni e degli enti che ne facciano richiesta e garantire la più ampia diffusione dell'associazionismo sportivo territoriale;
- promuovere attività socialmente rilevanti rivolte ai giovani, agli anziani e ai diversamente abili.

L'utilizzo dell'impianto sportivo dovrà essere opportunamente incentivato, anche promuovendo attività e manifestazioni complementari e ricreative per il tempo libero.

3. Il concessionario inoltre dovrà:

- garantire la custodia del Bocciodromo comunale per tutta la durata della concessione;
- utilizzare e far utilizzare l'impianto in modo corretto, usando la diligenza del buon padre di famiglia;
- osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'impianto;
- adempiere agli obblighi di cui al T.U. delle Leggi di Pubblica Sicurezza del 1931 e s.m.i.;
- consentire all'Amministrazione Comunale concedente l'utilizzo dell'impianto per attività istituzionali.

4. L'immobile può essere utilizzato esclusivamente in conformità alla propria destinazione d'uso e dovrà essere restituito al Comune di Argenta alla scadenza della concessione in buon stato di efficienza, salvo il normale deterioramento derivante dall'usura; si intendono ivi inclusi i miglioramenti apportati durante la vigenza della concessione, di cui al successivo art. 9.

Art. 5

Obblighi gestionali a carico del concessionario

Per quanto attiene al funzionamento della struttura e la sua gestione, sono a carico del concessionario i seguenti oneri ed obblighi:

- 1) la Segnalazione Certificata di Inizio Attività prevenzione incendi per l'impianto sportivo, con invio per conoscenza agli uffici comunali degli atti presentati presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Ferrara (D.P.R. 151/2011);
- 2) tutti gli oneri relativi alla gestione dell'impianto tra i quali il personale di custodia e di servizio, la manodopera per la manutenzione ordinaria, 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 C.C.;
- 3) gli oneri di manutenzione ordinaria degli impianti e dei locali in uso, che dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme CEI e di quelle antincendio, e dell'area esterna il fabbricato per una fascia di ml. 6,00;
- 4) essere in regola con tutte le disposizioni in materia di disposizioni di sicurezza sui luoghi di lavoro con quanto previsto dal D.Lgs 81/2008 Testo Unico sulla sicurezza sul lavoro e s.m.i.;
- 5) essere in regola con le idoneità igienico-sanitarie per la gestione della struttura, certificata dall'autorità competente AUSL Dipartimento di Sanità Pubblica;
- 6) le spese per l'uso di acqua, di gas riscaldamento, luce e telefono, come di seguito specificato:

- l'energia elettrica per forza motrice ed illuminazione del Bocciodromo e del bar è rilevata da appositi strumenti di misura installati dall'ENEL in nicchia predisposta per utenze;
 - l'acqua ad uso sanitario calda e fredda per i servizi igienici del Bocciodromo, del bar e altri servizi;
 - l'acqua fredda per usi potabili e sanitari, rilevata da apposito contatore tramite specifica utenza, per i servizi igienici riservati al personale del bar;
 - le spese per il riscaldamento, fornito dalla unica centrale termica centralizzata con la Biblioteca comunale "F.L. Bertoldi" e l'attiguo centro sociale anziani, saranno addebitate in base ad apposita suddivisione in quote millesimali, definite dall'Ufficio Tecnico, da corrispondersi tramite emissioni di bollette a cura dell'ufficio utenti gas; le quote millesimali di riparto delle spese di riscaldamento saranno soggette ad adeguamenti in caso di cambiamenti strutturali degli edifici;
- 7) versamento annuale del canone di concessione, che a base d'asta è determinato in 0,00 euro, oltre IVA ai sensi di Legge.

Art. 6

Divieto di concessione e subappalto

Resta vietato ai sensi di legge, al concessionario, sotto pena di risoluzione del contratto e all'incameramento della cauzione, la cessione e qualsiasi altra forma di subappalto totale o parziale della concessione del servizio.

Art. 7

Esercizio dell'attività di bar

1. Il concessionario è autorizzato a gestire il servizio di Bar esistente all'interno dell'impianto. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tale attività dovranno essere intestate al legale rappresentante del concessionario, il quale è tenuto ad espletare in proprio ed a spese del concessionario medesimo tutte le incombenze amministrative. Dette autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di durata del contratto e non sono trasferibili, essendo vincolate all'attività dell'impianto sportivo oggetto del presente contratto.

2. Sono a carico del concessionario tutti gli oneri fiscali relativi al suddetto esercizio. In deroga al precedente articolo 6 è data facoltà al concessionario di subconcedere il sopra descritto esercizio per l'attività di bar; il concessionario dovrà verificare il rispetto dei requisiti all'esercizio di tale attività e fornire adeguata comunicazione al Comune di Argenta delle generalità del subconcessionario.

Art. 8

Manutenzione programmata

Il concessionario si impegna a dotarsi, per tutta la durata della concessione, di sottoscrizione di contratti con imprese specializzate per:

- a. servizio di verifica semestrale dei presidi di prevenzione incendi, quali estintori, porte REI e sistemi compartimentanti, maniglioni antipánico o altri dispositivi necessari ai sensi della prevenzione incendi;
- b. servizio di verifica semestrale dell'impianto di illuminazione di emergenza e dei sistemi di sicurezza dell'impianto elettrico.

Secondo le risultanze del Documento di Valutazione dei rischi e del piano per il controllo e la valutazione del rischio legionellosi, elaborati dal concessionario, lo stesso si dota dei mezzi e dei servizi prescritti dagli stessi documenti.

Il concessionario è altresì tenuto a fare eseguire verifiche biennali dell'impianto di messa a terra da parte di soggetto abilitato ai sensi del DPR 462/2001, trasmettendo copia dei relativi atti e verbali al Comune di Argenta.

Art. 9
Manutenzioni straordinarie e migliorie

1. Il concessionario è vincolato ad eseguire gli interventi propedeutici necessari ad inizio attività per l'ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi dell'impianto sportivo, secondo tempi e modalità definiti dall'offerta da egli presentata in sede di gara. Nuove agibilità, omologazioni e certificazioni, conseguenti agli interventi medesimi, dovranno essere acquisite dal concessionario a sua cura e spese, assumendo a proprio esclusivo carico maggiori oneri rispetto alla spesa indicata dal concessionario.
2. Il concessionario è, inoltre, vincolato ad effettuare al bisogno, a proprie spese e nella durata di vigenza del presente contratto, gli interventi di rifacimento delle coperture sintetiche dei quattro campi da gioco, presentando all'uopo progetto ed computo metrico estimativo al fine di ottenere dagli uffici competenti del Comune di Argenta le apposite autorizzazioni.
3. Il concessionario, inoltre, può realizzare interventi di riqualificazione della struttura e miglioramento dei servizi nel prosieguo della concessione, secondo i principi di cui al precedente art. 2, finalizzati all'efficienza dell'impianto e all'implementazione dell'offerta; il Comune si riserva di valutare la compartecipazione alla spesa.
4. Ogni intervento edile o impiantistico, di manutenzione straordinaria e di miglioramento di cui al presente articolo, può essere eseguito solo previo consenso scritto del Comune di Argenta e della proprietà, rilasciato dopo la presentazione di un progetto di dettaglio e solo previa acquisizione, a carico del concessionario, di tutti i titoli autorizzativi comunque denominati, previsti dalla normativa vigente.
5. L'eventuale accrescimento dello stato patrimoniale è da intendersi, senza onere alcuno, in carico al patrimonio del proprietario dell'immobile.

Art. 10
Tariffe e introiti

1. Le tariffe relative all'attività sportiva sono quelle offerte in sede di gara, tenuto conto delle tariffe massime applicabili, approvate con deliberazione della Giunta Comunale di Argenta n. 170 del 23/10/2018. L'adeguamento nel corso di vigenza del contratto potrà avvenire con delibera di Giunta Comunale, anche su proposta del concessionario.
2. Spettano al concessionario gli introiti derivanti dall'attività del bar, da eventuali contributi pubblici, da sponsorizzazioni, da proventi finanziari, ecc. o da ulteriori attività proposte e autorizzate dall'Amministrazione Comunale durante lo svolgimento della gestione.

Art. 11
Oneri a carico dell'amministrazione concedente

1. Gli oneri che il concessionario sosterrà nell'adempimento degli obblighi contrattuali saranno compensati dalle tariffe dagli introiti di cui al precedente art. 10.
2. Sono a carico dell'Amministrazione comunale concedente e/o della proprietà gli adempimenti e gli oneri inerenti le manutenzioni straordinarie, salvo quelli che il concessionario si assume nell'ambito degli adempimenti di cui al precedente art. 9 e derivanti dalla propria offerta tecnica presentata in sede di gara e autorizzati nel corso di vigenza del contratto.
3. Ai fini dell'adeguamento dell'impianto sportivo alle norme sulla prevenzione incendi, il Comune di Argenta corrisponderà al concessionario un contributo pari all'85% del costo dell'intervento, come indicato dal concessionario medesimo in sede di gara, nella misura massima di 79.300,00 euro oltre IVA di Legge. L'Amministrazione Comunale concedente si riserva di affidare direttamente parte dei lavori, ricompresi nel progetto d'intervento del

concessionario; in tal caso il contributo sarà defalcato in misura corrispondente al costo indicato nel computo metrico estimativo allegato al progetto del concessionario.

4. Il pagamento del contributo sarà effettuato a mezzo mandato entro trenta (30) giorni dalla registrazione delle fatture, 20% dell'importo quale acconto, 70% a fronte della presentazione di documentazione giustificativa della spesa e 10% a conclusione dell'intervento e dietro presentazione del certificato prevenzione incendi.

5. Con tale contributo, il concessionario si intende compensato di qualsiasi suo avere o pretendere dal Comune per le opere di che trattasi o connessi o conseguenti alle opere medesime, senza alcun diritto a nuovi o maggiori compensi, essendo soddisfatto in tutto dal Comune con il pagamento.

Art. 12 Rilevazione dati

Il concessionario è tenuto a rendere disponibile nel corso dell'anno dati ed informazioni al concedente, utili al monitoraggio della struttura.

Art. 13 Esonero di responsabilità per l'Amministrazione Comunale

1. Nella conduzione e gestione del Bocciodromo e delle strutture accessibili annesse, il concessionario deve adottare tutti i provvedimenti e le cautele atti ad evitare danni alle persone e alle cose in relazione alle peculiarità degli spazi interessati e delle attrezzature utilizzate.

2. L'Amministrazione Comunale concedente è sollevata da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale del concessionario, a terzi ed agli ospiti della struttura ricettiva.

3. Il concessionario si impegna ad adoperarsi per garantire la massima sicurezza ai propri ospiti, sollevando da responsabilità in merito l'Amministrazione Comunale, nonché ad attivarsi in caso di necessità o di bisogno nei confronti degli organi competenti di pubblica sicurezza o di soccorso.

4. Il concessionario si impegna, altresì, a tenere indenne il Comune da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi, in relazione alla conduzione dei locali, all'attività e all'esecuzione della concessione del servizio di cui al presente contratto di concessione.

5. Il concessionario risponde di tutti i danni causati a qualsiasi titolo nell'assunzione del rapporto contrattuale a persone o cose alle dipendenze e/o di proprietà del concessionario stesso, a persone o cose alle dipendenze e/o di proprietà dell'Amministrazione Comunale, a terzi o cose di loro proprietà.

Art. 14 Cauzioni e garanzie

1. A garanzia delle obbligazioni tutte derivanti dall'esecuzione del contratto, il concessionario si impegna a prestare una cauzione definitiva, tramite fideiussione bancaria o assicurativa pari al 10% del valore della concessione, ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. n. 50/16 e s.m.i.; tale cauzione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944 del C.C.

2. L'aggiudicatario è obbligato alla stipula di polizza assicurativa per Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) e verso prestatori di lavoro, associati e/o volontari (RCO), per danni a persone e a cose, e ricorso terzi, con:

a) massimale unico pari a 2.500.000,00 per la garanzia RCT e di massimale di 2.500.000,00 euro di cui € 1.000.000,00 euro per ogni prestatore di lavoro per la garanzia RCO;

b) le seguenti estensioni:

riguardo alla responsabilità civile verso terzi (RCT):

- estensione per i danni a cose da incendio di cose dell'assicurato o dallo stesso detenute;
- estensione per i danni causati da non dipendenti della cui opera si avvalga l'appaltatore;
- estensione per i danni subiti da non dipendenti qualora non coperti da RCO;
- estensione per i danni alle cose (anche di utenti) in consegna e/o custodia e non costituenti dotazione strumentale funzionale all'esercizio dell'attività assicurata;
- estensione per i danni a terzi derivanti da interruzione e/o sospensione e/o mancato o ritardato inizio di attività o servizi in genere;
- responsabilità civile personale dei soci, dei dipendenti e collaboratori in genere nonché di ogni altro soggetto della cui opera l'Appaltatore si avvalga per la gestione del servizio;

riguardo alla responsabilità civile verso prestatori di lavoro (RCO)

- estensione dell'assicurazione ai lavoratori parasubordinati e a ogni altro soggetto assimilabile a prestatore di lavoro ai sensi della vigente legislazione in materia di rapporto o prestazione di lavoro;
- estensione alle malattie professionali.

Art. 15 Oneri di registrazione

Le spese di contratto tutte incluse, nessuna esclusa, sono a completo carico del concessionario.

Art. 16 Inadempimenti e penalità

1. In caso di mancata o incompleta attuazione degli obblighi di cui al presente capitolato e nell'offerta presentata in sede di gara, viene applicata una penale da un minimo di € 100,00 a un massimo di € 5.000,00.

2. Si precisa che le eventuali contestazioni di mancata o incompleta attuazione dei compiti di cui sopra, saranno trasmesse per iscritto anche via pec da parte del Responsabile del procedimento; il concessionario potrà presentare con le stesse modalità la proprie controdeduzioni nel termine massimo di 14 giorni dal ricevimento della contestazione, e qualora dette controdeduzioni non siano accoglibili a giudizio dell'Amministrazione Comunale, ovvero non vi sia stata risposta o la stessa non sia giunta nel termine indicato, sarà applicata la penale come sopra.

Art 17 Risoluzione, recesso del contratto del comune concedente

1. Salvo risoluzione per inadempimento (art. 1453 del C.C.) l'ente concedente si riserva la facoltà di risolvere il rapporto e di incamerare la cauzione definitiva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del C.C., quando il concessionario incorra in gravi violazioni contrattuali, non eliminate anche a seguito di diffide formali ad adempiere in particolare:

- non intenda sottostare alle penalità poste dal presente capitolato;
- non provveda alla stipula e reintegro della garanzia definitiva di cui al precedente art. 14;
- abbia accumulato 5 penalità in un anno;
- non esegua gli interventi di manutenzione e adeguamento della struttura e di cui agli artt. 8 e 9 del capitolato, derivanti dall'offerta presentata dal concessionario in sede di gara;
- nel caso in cui, per incuria del concessionario, gli Uffici Sanitari competenti rilevino gravi violazioni alle norme igienico-sanitarie

2. In caso di risoluzione del contratto ai sensi del presente articolo, il concessionario risponderà anche dei danni che da tale risoluzione anticipata possano derivare al Comune.

3. Costituiscono altresì motivo per il recesso dell'Amministrazione dal contratto, a norma dell'art. 1373 del C.C.:

- a. l'apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del concessionario;
- b. la messa in liquidazione o in altri casi di cessione dell'attività del concessionario;
- c. la mancata osservanza della disciplina del subconcessione.

Il verificarsi delle sopra indicate ipotesi di risoluzione del contratto o di recesso unilaterale non comportano obbligo di pagamento da parte del Comune concedente di alcuna indennità.

4. Il concedente si riserva, in caso di inadempimento degli obblighi contrattuali, la facoltà di richiedere a terzi l'esecuzione dei servizi addebitando al concessionario l'eventuale maggiore prezzo che sarà trattenuto sui crediti dello stesso concessionario o sulla garanzia, che dovrà essere immediatamente integrata.

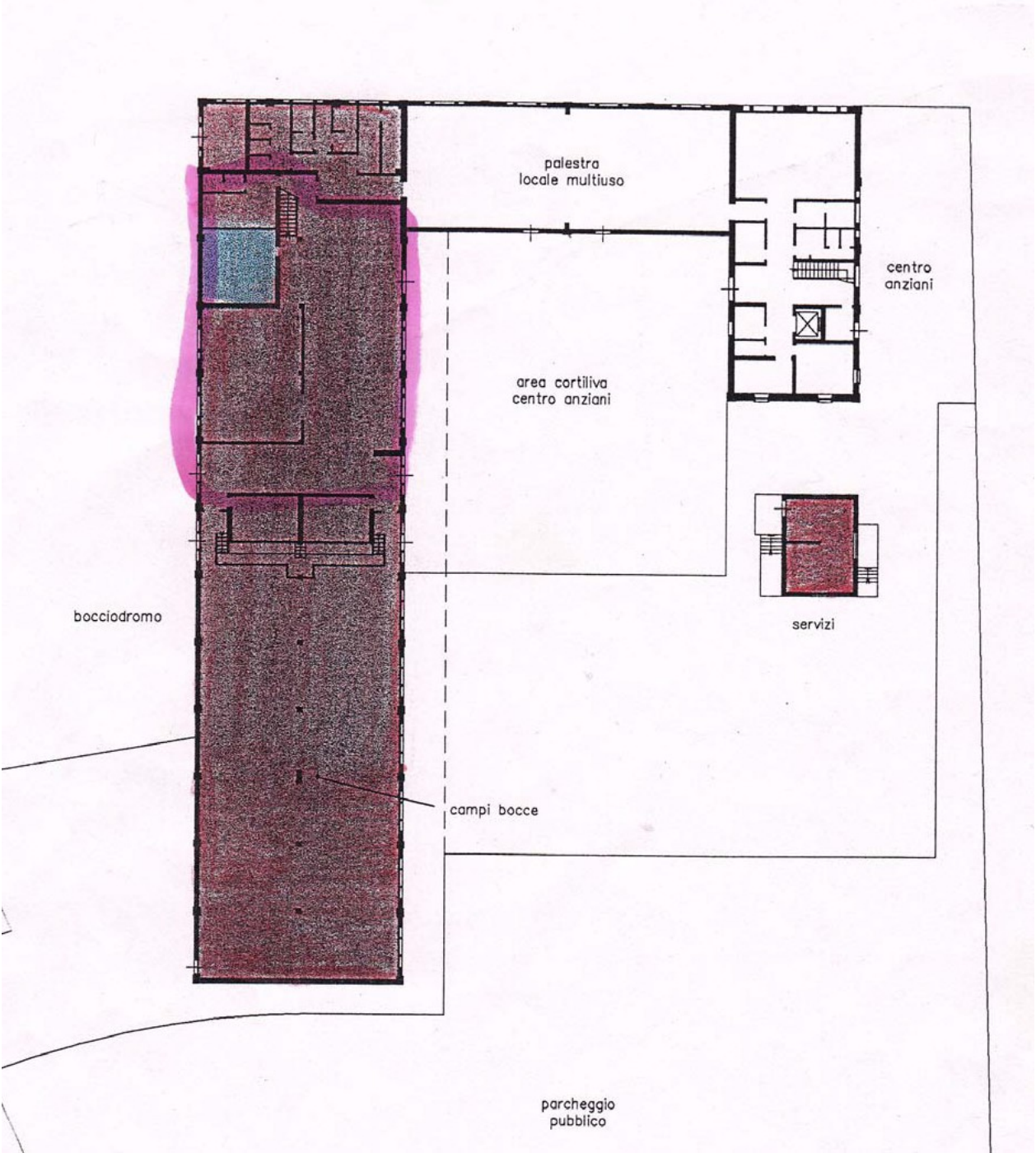
5. Qualora il concessionario receda dal contratto prima della scadenza convenuta senza giustificato motivo e giusta causa, il concedente è tenuto a rivalersi su tutta la garanzia.

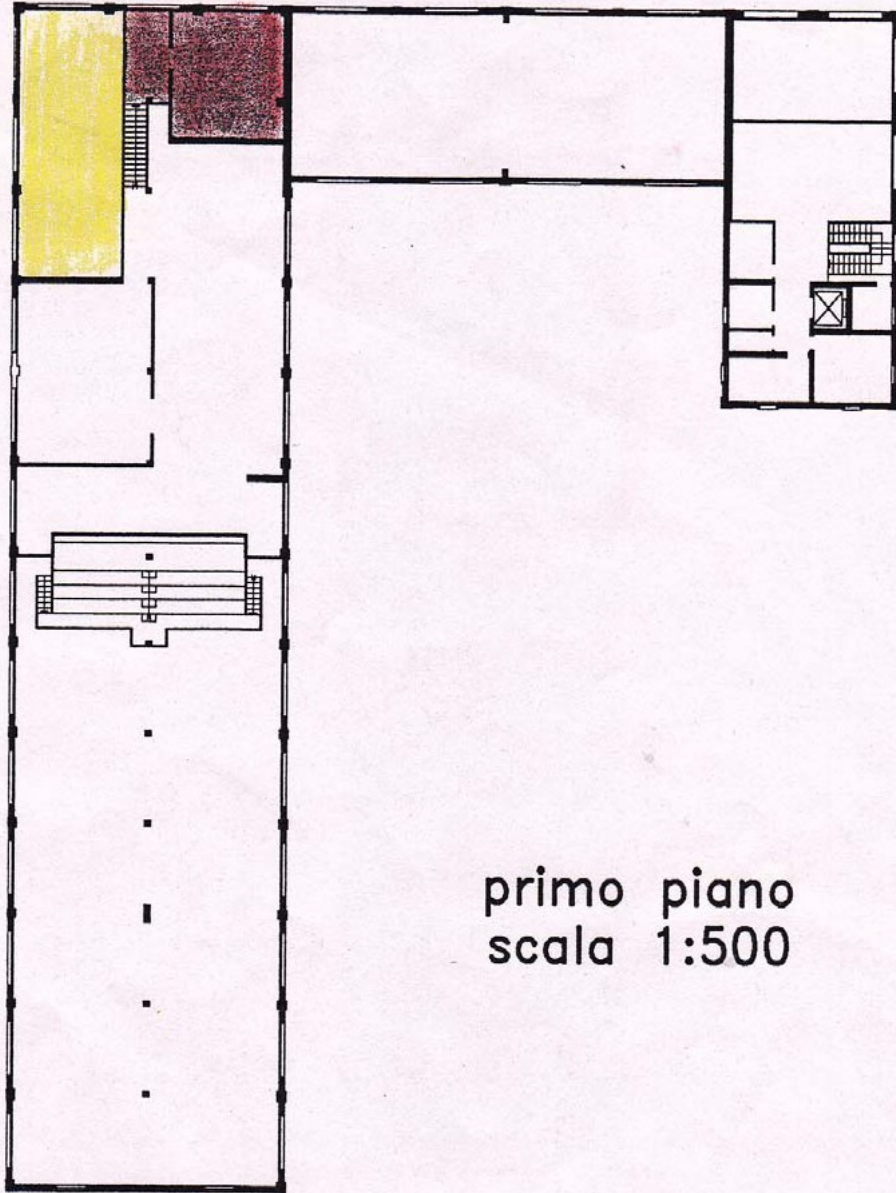
Art. 18 Norme finali

1. Per tutto quanto non previsto dal presente atto, si applicano le norme di Leggi vigenti in materia

2. Tutte le controversie, che possono sorgere nell'interpretazione contrattuale ed attuazione della presente, non definite dalle parti, sono devolute ai competenti organi giudiziari, restando esclusa la competenza arbitrale.

Allegato 1) - Planimetrie





centro
anziani

primo piano
scala 1:500