



**COMUNE DI CECINA**  
**Provincia di Livorno**

---

**SETTORE SVILUPPO ECONOMICO**

**CAPITOLATO SPECIALE**

**CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE IN ORARIO EXTRASCOLASTICO DEL PALAZZETTO DELLO SPORT ESTER E ASTRID FRONTERA DI VIA NAPOLI.**

**ART. 1) OGGETTO**

Affidamento in concessione della gestione in orario extrascolastico del Palazzetto dello Sport “Ester e Astrid Frontera” di via Napoli ai fini della sua utilizzazione per la pratica di attività sportive, ricreative e sociali di interesse pubblico, amatoriali, agonistiche, tornei e similari, e per la pratica dello sport in genere.

Il Palazzetto dello Sport Ester e Astrid Frontera di via Napoli è costituito dalla palestra del palazzetto stesso, dalla palestra nord, dalla palestra sud, dalla palestra di danza, dallo spaccio interno di bevande, dagli spogliatoi, dai servizi igienici e da pertinenze varie.

Le opere, gli impianti, le attrezzature e gli arredi esistenti nell’impianto costituiscono parte del patrimonio del Comune. Alla scadenza della concessione, ovvero alla perdita di efficacia della stessa per effetto di revoca o risoluzione, le opere, gli impianti, le attrezzature e gli arredi rientreranno nella piena disponibilità del Concedente in condizioni adeguate al loro ordinario utilizzo e funzionamento. A tal fine verrà redatto un verbale di consegna dell’immobile e relativo inventario dei beni e attrezzature ivi presenti.

**ART. 2) REQUISITI SOGGETTIVI DEL CONCESSIONARIO**

I soggetti affidatari della gestione dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- essere società o associazioni sportive dilettantistiche senza scopo di lucro, affiliate al CONI o agli enti di promozione sportiva o sociale, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali;
- avere risorse gestionali interne commisurate al tipo di impianto oggetto della gestione;
- esercitare un’attività sportiva ricompresa tra quelle espletabili nell’impianto;
- essere disponibili ed in grado di gestire per la comunità tutta, ovvero con modalità tali che non solo gli associati, ma tutti i cittadini possano usufruire dell’impianto.
- essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili di cui alla legge 12.3.99 n.68;
- rispetto, per il personale impiegato nel servizio, della normativa e degli accordi contrattuali vigenti quanto a corrispettivo, inquadramento, responsabilità, assicurazione e previdenza;
- inesistenza delle cause di esclusione dalla partecipazione alla gara di cui all’art. 38 del D.Lgs. 12.4.2006 n.163 (applicato in via analogica);

Sono ammesse alla gara anche soggetti appositamente e temporaneamente raggruppati ai sensi dell’art. 37 del decreto legislativo 12.04.2006 n. 163 ed altresì i soggetti costituiti da associazioni singole o riunite, ovvero da associazioni che intendano riunirsi costituendo un apposito Comitato di Gestione il quale, in caso di aggiudicazione della gara, dovrà essere formalizzato mediante apposito atto notarile.

### ART. 3) MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutata in base ai seguenti elementi, con attribuzione del punteggio massimo di 100:

#### OFFERTA QUALITATIVA: PUNTI 70

- descrizione delle attività sportive proposte (ricomprese tra quelle espletabili nell'impianto), con particolare riferimento al numero delle squadre, al livello tecnico-sportivo, alla qualifica professionale degli istruttori e allenatori che saranno utilizzati, al legame con il territorio (numero degli affiliati residenti nel Comune di Cecina al 30 settembre 2011 che praticano le attività espletabili nell'impianto)  
punteggio massimo attribuibile 35
- attività formativa che sarà indirizzata al settore giovanile (ragazzi fino a 18 anni di età) con specifico riferimento al numero di ore che saranno settimanalmente destinate nell'impianto a questa funzione  
punteggio massimo attribuibile 25
- attività che sarà indirizzata a finalità sociali (diversamente abili, progetti con A.S.L. e altro)  
punteggio massimo attribuibile 10

I punti relativi agli elementi dell'offerta qualitativa di cui sopra, verranno attribuiti secondo le percentuali sotto indicate, corrispondenti ai seguenti giudizi:

- ottimo 100%
- più che adeguato 70%
- adeguato 50%
- sufficiente 35%
- inadeguato 0%

#### OFFERTA ECONOMICA: PUNTI 30

- ribasso percentuale unico sul canone annuo posto a base di gara  
punteggio massimo attribuibile 30

I punti a disposizione per l'offerta economica saranno attribuiti con il seguente criterio: il coefficiente 30 verrà attribuito ai soggetti che avranno offerto il maggior ribasso mentre per le altre offerte il punteggio sarà determinato in misura inversamente proporzionale secondo la seguente formula:

$$RO : RM = X : 30$$

- ove RO ribasso offerto
- RM ribasso migliore
- X punteggio a assegnare all'offerta in esame
- 30 massimo punteggio

La valutazione delle offerte sarà effettuata da apposita Commissione di gara.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché la stessa soddisfi i requisiti dell'avviso.

L'Amministrazione si riserva comunque la più ampia facoltà di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta idonea.

#### **ART. 4) DURATA**

L'affidamento in concessione della gestione in orario extrascolastico del Palazzetto dello Sport "Ester e Astrid Frontera" di via Napoli avrà durata dal mese di gennaio 2012 al 31 agosto 2020.

#### **ART. 5) UTILIZZO SCOLASTICO DELL'IMPIANTO**

Nel periodo e nell'orario scolastico (in genere, dal mese di settembre al mese di giugno di ogni anno, tutti i giorni feriali dalle ore 8 alle ore 17) l'utilizzo dell'impianto è riservato alle scuole pubbliche. Sarà cura del concessionario organizzare con gli istituti scolastici e con l'ufficio sport del Comune l'utilizzo della struttura nel rispetto dei criteri e delle modalità d'uso appositamente concordate.

#### **ART. 6) UTILIZZO DELL'IMPIANTO SPORTIVO IN ORARIO EXTRASCOLASTICO**

L'impianto dovrà essere aperto a tutta la cittadinanza con applicazione delle tariffe di cui al successivo articolo 12. Il Concessionario dovrà organizzare, nelle ore libere da impegni scolastici, la distribuzione degli spazi e dei tempi di utilizzo della struttura per tutti i cittadini e per le associazioni sportive richiedenti, garantendo un'apertura media giornaliera di almeno 5 ore, compresi i giorni festivi, di cui il 70% a disposizione delle associazioni e delle società sportive, riservando il 5% degli stessi al Comune di Cecina per progetti di turismo sportivo o altre iniziative eventualmente programmate dall'Assessorato competente (progetti e iniziative da organizzarsi con la collaborazione del Concessionario).

Il piano di riparto degli spazi dell'impianto dovrà essere comunicato all'amministrazione. Le eventuali problematiche connesse all'utilizzazione, qualora non definite con l'intervento dell'amministrazione comunale, saranno rimesse alla valutazione di una Commissione composta da un rappresentante del Comune, un rappresentante del Concessionario ed un rappresentante del CONI.

Ogni utilizzazione degli impianti diversa da quella sportiva dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune. Il Comune, tenendo conto delle esigenze e degli impegni del Concessionario, si riserva di concedere l'uso dell'impianto sportivo per l'effettuazione di altre manifestazioni esigendo dal Concessionario la necessaria assistenza.

Il Dirigente del Settore Sviluppo Economico del Comune, di concerto con il Concessionario, può emanare uno specifico regolamento che disciplini l'utilizzo dell'impianto, gli orari di apertura e chiusura, l'accesso del pubblico, le modalità di custodia e ogni altro aspetto che possa essere ritenuto rilevante dal Comune e dal Concessionario.

#### **ART. 7) ONERI E RESPONSABILITÀ GESTIONALI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Al Concessionario, oltre a tutti gli oneri relativi alla gestione dell'impianto, farà carico quanto segue:

- la custodia dell'impianto, dei locali e delle attrezzature 24 ore su 24;
- il controllo degli accessi dell'impianto per 24 ore giornaliere;
- la pulizia dell'intera struttura da effettuarsi almeno 3 volte al giorno;
- il pagamento del 40% delle utenze complessivamente fatturate dagli enti erogatori (come da ripartizione calcolata e riportata nella deliberazione della Giunta Comunale n. 206 del 23/09/2011). Tale pagamento dovrà essere effettuato entro 15 giorni dalla richiesta del Comune di Cecina;
- la responsabilità gestionale;
- la manutenzione ordinaria dell'impianto intesa come l'insieme di tutti gli interventi da attuare con continuità temporale al fine di conservare l'impianto nelle migliori condizioni di efficienza e di funzionalità e di garantire l'ottimale utilizzo della struttura e la sicurezza degli utenti; a titolo

esemplificativo: riparazioni, sostituzioni (compreso la sostituzione di porte, finestre, lampade e corpi illuminanti), interventi di adeguamento normativo, verniciature e tinteggiature (pareti interne ed esterne, solai, porte, finestre, arredi interni ed esterni), verifiche periodiche, vuotatura di pozzi biologici e lavaggio delle condotte, cura del verde (taglio dell'erba e potatura di essenze arboree di qualsiasi tipo, concimazione, irrigazioni), pulizia di docce e caditoie, ecc;

- la realizzazione all'inizio della gestione ed almeno una volta l'anno di alcuni interventi di riqualificazione dell'impianto compresi (oltre a quanto previsto al punto precedente in ordine a verniciature, tinteggiature, riparazioni e sostituzioni) la riparazione e sostituzione degli asciugacapelli elettrici a parete e delle attrezzature sportive deteriorate;
- la riqualificazione dei vani ubicati sotto il porticato esterno del Palazzetto centrale, compresa la tinteggiatura, con realizzazione di n. 3 uffici da adibire a segreteria, di n. 1 ufficio da adibire a presidenza, di n. 1 sala riunioni e di n. 1 magazzino, acquisto dei relativi arredi (tavoli, sedie, scrivanie, impianto tv, armadi, scaffalature, lampade, targhette identificative degli uffici) e lo smaltimento del vecchio impianto di riscaldamento a soffitto;
- la manutenzione straordinaria qualora necessaria per la mancata realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria o per la riparazione di danneggiamenti causati da terzi;
- gli oneri inerenti la conduzione e la manutenzione degli impianti tecnologici e di produzione calore;
- la gestione della centrale termica a mezzo di responsabile abilitato e di ditta specializzata;
- l'installazione di appositi contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- l'assolvimento degli obblighi di cui al successivo articolo 8;
- la formale assunzione della qualifica di datore di lavoro di cui al D.Lgs. n. 81/2008 in relazione all'attività esercitata;
- la polizza di responsabilità civile per danni a persone e cose;
- l'obbligo di dotarsi di tutte le attrezzature necessarie per l'utilizzo dell'impianto.

Il Concessionario è tenuto in particolare:

- a non danneggiare o deteriorare in alcun modo i locali, gli impianti, i materiali e le attrezzature di pertinenza dell'impianto e, in ogni caso, a ripristinare con assoluta urgenza quanto sia stato danneggiato o eventualmente a provvedere alla sostituzione di quanto non sia suscettibile di riparazione;
- a provvedere che gli utilizzatori dei campi da gioco indossino apposite calzature con soles in gomma che non siano utilizzate all'esterno dell'impianto;
- a dare immediata comunicazione al Comune circa danni all'impianto o alle attrezzature ed eventuali comportamenti scorretti da parte degli utilizzatori.

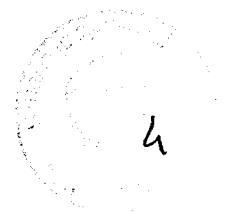
Il Concessionario potrà altresì realizzare nell'impianto opere di miglioria a condizione che le stesse siano preventivamente autorizzate dal Comune, che gli oneri relativi siano a totale carico del Concessionario e che la proprietà di tali opere sia trasferita al Comune alla scadenza della concessione di affidamento in gestione dell'impianto.

Qualora gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria o le miglorie proposte necessitino di progettazione e/o di certificazioni il Concessionario dovrà presentare preventivamente i progetti agli uffici competenti del Comune ed ottenere le prescritte autorizzazioni.

Nessun indennizzo e/o compenso dovrà essere corrisposto al Concessionario per eventuali miglorie e/o addizioni effettuati nel corso della concessione. In particolare nessun compenso sarà dovuto per il valore residuo non ammortizzato dei beni al termine della concessione.

Il Concessionario dovrà mettere a disposizione degli Istituti scolastici un locale da adibirsi a magazzino.

La sottoscrizione del presente capitolato vale per il Concessionario e per il Comune come attestazione contestuale di conoscenza dello stato dei luoghi e delle strutture in relazione alla conservazione ed in ordine al quadro manutentivo complessivo



## **ART. 8) CAUZIONE DEFINITIVA E POLIZZA DI RESPONSABILITÀ CIVILE**

Il soggetto aggiudicatario dovrà costituire, nelle forme di legge, una:

- cauzione definitiva pari ad € 10.000,00 (diecimila) a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempienza delle obbligazioni stesse, salva comunque la risarcibilità del maggior danno.

La fideiussione a garanzia della cauzione definitiva, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia dovrà inoltre prevedere espressamente che in caso di controversia tra assicurazione e beneficiario il Foro competente è esclusivamente quello di Livorno.

La cauzione definitiva dovrà avere efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto.

Il deposito cauzionale potrà essere costituito con una delle seguenti modalità alternative:

mediante fidejussione bancaria prestata da istituti di credito o da banche autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs. n. 385/1993;

mediante fidejussione assicurativa prestata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni;

mediante fidejussione rilasciata da Società di intermediazione finanziaria in possesso del titolo per l'esercizio del ramo cauzioni.

Tale cauzione dovrà essere immediatamente reintegrata o reintegrata in caso di utilizzo.

- Polizza assicurativa a copertura di tutti i rischi connessi all'espletamento del servizio, che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi e a cose che tenga indenne l'Amministrazione Comunale da tutti i rischi e danni materiali che possano verificarsi nell'espletamento dei servizi in oggetto, avente validità per tutto il periodo contrattuale.

## **ART. 9) CONTROLLI**

Al fine di consentire il controllo del Comune sulla gestione dell'impianto, il concessionario si obbliga a fornire all'Amministrazione comunale entro il mese di settembre di ogni anno:

- il nominativo del responsabile della struttura, del responsabile della sicurezza e del responsabile della gestione della centrale termica;

- il bilancio della gestione riferito al precedente anno sportivo;

- una Relazione Illustrativa dell'andamento gestionale con indicazione dell'attività espletate, delle associazioni che hanno fruito della struttura, del numero e tipologia degli utenti della stessa;

- una Relazione sulla manutenzione dell'impianto;

- il Programma delle attività sportive e non che si svolgeranno nell'impianto nell'anno sportivo successivo.

Il concessionario è tenuto alla corretta compilazione di un Registro delle Manutenzioni.

L'Amministrazione Comunale potrà comunque effettuare in qualsiasi momento, a mezzo di propri funzionari, verifiche sull'impianto, con diritto inoltre di visionare i documenti contabili riguardanti la corretta applicazione delle norme stabilite. L'Amministrazione Comunale potrà nominare una commissione tecnica interna per effettuare tali controlli.

## **ART. 10) RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO**

L'assolvimento degli obblighi di cui ai precedenti articoli 7, 8 e 9 determina la riferibilità al concessionario nella prospettazione funzionale diretta degli adempimenti idonei a garantire la

sicurezza e l'efficienza della struttura e degli obblighi manutentivi idonei a garantire la consistenza patrimoniale dell'impianto.

Il Concessionario risponde comunque di tutti i fatti ed i comportamenti del proprio personale e dei propri associati nel disimpegno delle attività loro attribuite.

#### **ART. 11) CANONE ANNUO A BASE DI GARA**

Il canone annuo alla gestione posto a base di gara sul quale dovranno essere presentate offerte in ribasso, concesso dal Comune a favore del Concessionario, è fissato in euro 15.000,00= (quindicimila) compreso I.V.A. Non sono ammesse offerte in aumento.

Il pagamento sarà effettuato – previa verifica del regolare espletamento del servizio e dietro presentazione di idonea documentazione – entro il 31 agosto di ciascun anno.

#### **ART. 12) TARIFFE**

Le tariffe, secondo gli importi massimi approvati dalla Giunta Comunale ed indicati in allegato, saranno incamerate dal Concessionario unitamente ai proventi derivanti dalle attività sportive correlate all'utilizzazione propria dell'impianto e dello spaccio interno di cui al successivo art.13. Le tariffe sono stabilite con provvedimenti della Giunta comunale e potranno essere aggiornate ogni biennio decorsi 2 anni dalla stipula della convenzione in affidamento della gestione. Le tariffe potranno essere modificate su motivata e documentata proposta del Concessionario.

#### **ART. 13) SPACCIO INTERNO**

Il Concessionario avrà il diritto di esercitare lo spaccio esistente all'interno dell'impianto previa acquisizione delle prescritte autorizzazioni commerciali ed igienico-sanitarie.

E' data facoltà, al Concessionario, sentito il Comune, di subconcedere lo spaccio ad altro soggetto in possesso dei prescritti requisiti.

L'eventuale utile proveniente dalla gestione o dalla subconcessione dello spaccio interno all'impianto dovrà essere destinato alle attività interne alla struttura o al mantenimento della stessa o a miglorie della stessa, salvo diverso parere dell'Amministrazione formalmente espresso.

#### **ART. 14) PUBBLICITÀ**

Il Concessionario potrà gestire la pubblicità visiva e fonica all'interno dell'impianto, incamerandone i rispettivi proventi, previa acquisizione delle prescritte autorizzazioni e provvedendo all'assolvimento degli obblighi fiscali e tributari conseguenti.

#### **ART. 15) RESPONSABILITÀ DEL COMUNE**

Il Comune è esonerato da qualunque responsabilità e rilevato indenne per qualunque azione che dovesse essere promossa contro di esso, per danni causati a terzi, in dipendenza della concessione. A tal fine il concessionario è obbligato a stipulare, con una compagnia di primaria importanza, idonea polizza di garanzia da presentare al Comune al momento della stipula della convenzione.

#### **ART.16) DECADENZA DEL CONCESSIONARIO**

In caso di gravi inadempienze del Concessionario l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di revoca della concessione.

Nel caso di reiterate inadempienze, formalmente contestate, o gravi irregolarità tali da compromettere il corretto andamento della gestione, compreso il mancato pagamento delle utenze, il Comune diffida il Concessionario all'adempimento, assegnando un congruo termine comunque

non superiore a trenta giorni, decorso inutilmente il quale sarà formalmente dichiarata la decadenza dalla concessione, salva ed impregiudicata ogni ulteriore azione a tutela degli interessi dell'ente.

**ART. 17) NORME DI RINVIO**

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione si applicano le vigenti disposizioni di legge e regolamentari in materia.

**ART. 18) SPESE CONTRATTUALI**

Le spese inerenti alla formalizzazione del rapporto convenzionale ed ogni altro onere sono a totale carico del concessionario.

28 DIC 2011



TARIFFE (approvate con deliberazione della Giunta Comunale n. 206 del 23/09/2011)

**PALAZZETTO DELLO SPORT ESTER E ASTRID FRONTERA DI VIA NAPOLI**

**- T A R I F F E O R A R I E – I M P O R T I M A S S I M I**

- palazzetto centrale\*            euro 40
- palestra nord\*                euro 30
- palestra sud\*                 euro 30

*\* tali tariffe sono comprensive dell'utilizzo degli spogliatoi e dei relativi servizi (illuminazione, docce, servizi igienici, infermeria e pulizia degli stessi)*

- palestra di danza<sup>#</sup>            euro 5

*<sup>#</sup> tale tariffa è comprensiva dell'utilizzo degli spogliatoi e dei relativi servizi (illuminazione, docce, servizi igienici), eccetto il servizio di pulizia che dovrà essere a carico dell'utilizzatore finale.*

**MANIFESTAZIONI**

Le tariffe sono da concordarsi con il Concessionario, ma devono comunque essere correlate alle tariffe orarie di utilizzo.

