



Prot. n. 1301(9-3-4)

Torgnon, lì 19 aprile 2022

CAPITOLATO SPECIALE PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'AREA SPORTIVA

Art. 1. - Il presente capitolato disciplina le modalità, gli oneri ed i criteri per la concessione della gestione del complesso aziendale composto da n. 2 campi da tennis, n. 1 campo da basket, n. 4 campi da bocce, n. 1 piccola area ricreativa a valle dei campi da tennis, n. 1 campo da beach volley, n. 1 chalet con all'interno spogliatoi ad uso degli utenti, servizi igienici ad uso degli utenti, docce ad uso degli utenti, un locale bar (su due piani – pubblico esercizio di cui alla tipologia unica di attività somministrazione alimenti e bevande, una saletta cucina, un locale dispensa ed una mansarda ripostiglio non abitabile).

Art. 2. - La concessione avrà la durata di anni uno decorrenti dalla data di sottoscrizione della concessione. La Giunta Comunale con proprio atto di indirizzo avrà la facoltà di promuovere il rinnovo della concessione, dopo il primo anno, anche per più di una volta e per periodi di almeno un anno ma per un massimo di anni cinque, sotto tutti i patti e condizioni di cui in appresso; alla scadenza la concessione si intenderà automaticamente risolta senza necessità di provvedere alla comunicazione. Il gestore ha la facoltà di rescindere il vincolo con comunicazione da pervenire con un preavviso di dodici mesi a mezzo raccomandata A/R.

Art. 3. - Il canone di concessione minimo ed a base d'asta viene stabilito ed accettato in complessivi euro 1.500,00 (euro millecinquecento/00) annui + eventuale I.V.A. che il gestore dovrà corrispondere in valuta legale in una rata anticipata eventualmente assoggettata ad I.V.A. da pagare entro il 30 dicembre di ogni anno, sotto pena di decadenza dalla concessione. Il canone sopra definito comprende l'importo relativo alla concessione dei locali e dell'azienda. A partire dal secondo anno di concessione dell'azienda e con riferimento al numero indice del costo della vita al mese di maggio 2022 il canone di concessione dell'azienda dovrà, a semplice richiesta del concedente da comunicarsi mediante lettera raccomandata e con decorrenza dal giorno 1 dello stesso mese della comunicazione, essere integrato con un importo pari all'aumento percentuale eventualmente verificatosi nell'anno precedente del numero indice del costo della vita, pubblicato dall'Istituto Centrale di



Statistica. Le parti convengono altresì che al cessare della concessione, sia l'amministrazione sia il gestore non potranno pretendere alcuna indennità di buona uscita o di ogni altro genere essendosi preventivamente tenuto conto di questa condizione nel canone. Nessun compenso sarà dovuto al concessionario a titolo di avviamento.

Art. 4. - Le attrezzature relative all'azienda concessa sono quelle risultanti nell'inventario.

Il gestore si impegna a prendere in consegna e a gestire l'intera struttura nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, rinunciando a ogni azione o eccezione nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Tali arredi e attrezzature devono essere consegnati al Comune allo scadere della concessione in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento per l'uso.

Sono a carico del concessionario le spese relative all'acquisto dell'attrezzatura varia e minuta per il locale pubblico quali a titolo puramente esemplificativo bicchieri, tazze, piatti, posate, ecc., tovaglie, tendaggi e tutto quanto ritenuto utile al funzionamento dell'azienda da parte del gestore stesso.

Nel caso di eventuali danni agli stessi il gestore è tenuto alla loro immediata sostituzione con materiale identici e nuovi.

E' data facoltà al gestore di provvedere ad integrare l'arredamento e le attrezzature dell'esercizio. Le soluzioni di arredamento dovranno essere indicate all'atto della presentazione dell'offerta. Al termine della gestione i beni e le attrezzature, aggiunti e non rimossi, saranno di proprietà comunale.

Nel caso di scadenza anticipata della concessione, il comune potrà acquistare, previa redazione di perizia di stima asseverata, i beni mobili acquistati direttamente dal gestore su richiesta formale del gestore. Qualora la pubblica amministrazione non si pronuncerà in merito entro 60 giorni dalla richiesta formale, la stessa si intende respinta.

Art. 5. - Manutenzione: il gestore si obbliga a non apportare modifiche ai locali compresi i relativi impianti di riscaldamento, luce, acqua, se manchi il preventivo consenso scritto del locatore. L'amministrazione si riserva comunque il diritto di ottenere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese del gestore. Inoltre il valore dei miglioramenti non potrà mai compensare il deterioramento anche se questi si sia verificato senza colpa del gestore.

Si considera manutenzione straordinaria e, pertanto a carico dell'Amministrazione Comunale, esclusivamente l'attività consistente nel



porre in atto gli interventi volti a ovviare agli eventi che pregiudichino l'esistenza stessa della infrastrutture consegnate.

Essa potrà essere delegata dall'Amministrazione Comunale al gestore il quale dovrà, comunque, in caso di necessità e urgenza, intervenire senza indugio qualora la mancata effettuazione di tale manutenzione possa compromettere il regolare funzionamento del complesso aziendale o l'incolumità delle persone.

In tale eventualità, il rimborso delle spese sostenute dal gestore avverrà sulla base dei documenti giustificativi da lui prodotti. Qualora l'urgenza non lo impedisca, l'appaltatore dovrà presentare all'Amministrazione Comunale i relativi preventivi, pena il mancato successivo rimborso.

L'Amministrazione Comunale effettuerà il rimborso solo quando abbia valutato che le spese abbiano riguardato interventi la cui realizzazione ne sia stata da essa delegata dal gestore e che rivestono i caratteri di urgenza e di straordinarietà. Il rimborso riconosciuto può essere detratto dall'affitto con modalità, tempi e limiti massimi stabiliti dall'amministrazione comunale.

Tali interventi dovranno inoltre essere utili, opportuni e improrogabili.

La scadenza dei termini e le eventuali dilazioni dei singoli rimborsi saranno di volta in volta stabiliti dall'Amministrazione Comunale sulla base di criteri di opportunità e di capacità finanziaria.

Il Comune si riserva di effettuare in ogni momento i lavori che riterrà opportuni senza che il gestore possa nulla eccepire, tenendo comunque conto della stagionalità dell'azienda.

Art. 6. - Segnalazione all'ente appaltante delle migliorie e modifiche da apportare alle infrastrutture: entro tre mesi dalla presa in consegna dell'impianto il gestore potrà comunicare all'Ente le eventuali modifiche che propone di apportare per migliorare il funzionamento dal punto di vista sia tecnico sia economico e dovrà segnalare per iscritto eventuali discordanze o carenze degli immobili, degli impianti, ovvero delle attrezzature in merito al rispetto della normativa sulla prevenzione degli infortuni e sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'Amministrazione sottoporrà la proposta del gestore alle opportune verifiche e potrà autorizzarne la realizzazione dopo aver formulato eventuali indicazioni vincolanti.

Art. 7. - In deroga all'ultimo comma dell'articolo 2561 del Codice Civile le parti convengono che la deduzione delle quote di ammortamento dei beni affittati spetti alla parte concessionaria.

Art. 8. - Ausiliari del gestore: il gestore dovrà avvalersi di tutti gli ausiliari



necessari alla corretta e regolare gestione e conduzione del complesso aziendale.

Dovrà essere pertanto assicurata la continuità del servizio anche nel caso di eventuali assenze per malattie, ferie e infortuni, qualora questi superino i periodi di cui all'articolo 24.

Il gestore è tenuto a rispettare le leggi vigenti in materia di assunzione del personale, di assicurazioni obbligatorie contro gli infortuni e in materia assistenziale e previdenziale.

E' tenuto pure a rispettare i contratti collettivi e nazionali di lavoro e gli eventuali accordi sindacali stipulati in ambito nazionale e regionale.

Art. 9. - Modalità di gestione e oneri relativi al campo da basket: è da adibirsi esclusivamente e obbligatoriamente al basket. Il gestore dovrà provvedere ad una accurata pulizia quotidiana dell'area secondo le modalità impartite dal delegato dell'Amministrazione. L'annesso spogliatoio dovrà essere pulito, tenuto in perfetto ordine e dovrà essere condiviso con le altre attività, sempre con la sua destinazione d'uso propria.

Art. 10. - Modalità di gestione e oneri relativi al campo da beach volley, campi da bocce, area ricreativa a valle dei campi da tennis: sono da adibirsi esclusivamente e obbligatoriamente alla loro destinazione od altra attività sportiva compatibile. Il gestore dovrà provvedere ad una accurata pulizia quotidiana delle aree e consisterà in particolar modo in tutta l'area di sua competenza nel:

- provvedere a svuotare i cestini porta-rifiuti integrando con nuovi sacchetti di raccolta;
- provvedere, al taglio e alla cura dell'erba su tutta l'area assegnata dall'appalto, rimuovendo sia vegetali, sia arbusti, sia depositi di qualunque genere nonché provvedere al taglio tradizionale e alla pulizia delle siepi;
- provvedere in primavera ed in autunno alla pulizia dell'area dai vegetali formati (erba secca, rami, foglie) e alla sostituzione dei fiori;
- provvedere a portare negli spazi all'uopo attrezzati e su indicazione del delegato di cui all'articolo 2, i rifiuti generati dalla costante pulizia di tutta l'area;
- provvedere allo sgombero della neve nelle aree interne del complesso.

Art. 11. - Oneri e modalità di gestione del pubblico esercizio: il fabbricato destinato a pubblico esercizio deve essere esclusivamente utilizzato per la somministrazione al pubblico secondo le leggi vigenti. E' vietato il cambio di destinazione anche parziale senza il consenso scritto del Comune.



Art. 12. - Oneri riguardanti i fabbricati: è vietato il cambio di destinazione anche parziale senza il consenso scritto del Comune.

Art. 13. - Tariffe: dovranno essere previste tariffe agevolate per le attività patrocinate dall'Amministrazione Comunale.

Art. 14. - Tutti i corrispettivi derivanti dalla gestione dei locali e dell'area sportiva sono a favore del gestore.

Art. 15. - L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di utilizzare le attrezzature per le proprie necessità e proprie manifestazioni, concordandone preventivamente con il gestore le modalità. L'amministrazione Comunale avrà l'obbligo di avvertire il gestore per questi avvenimenti almeno 10 giorni prima. Gli orari degli spettacoli saranno concordati con il Comune. Anche in tale caso sarà il gestore ad eseguire, al termine della manifestazione, l'accurata pulizia dell'area utilizzata, sempre che ricada in quella di competenza dell'appalto.

Art. 16. - Apertura serale/notturna: il gestore dovrà garantire nel seguente calendario l'apertura fino alle ore 02:00 a.m., in misura minima almeno secondo il seguente calendario:

- del 26 dicembre al 07 gennaio: tutti i giorni;
- dal 01 agosto al 31 agosto: tutti i giorni;
- il periodo di carnevale ed il periodo pasquale: tutti i giorni;
- 22 week-end all'anno (venerdì e sabato fino alle 02:00 a.m. del giorno successivo, domenica fino alle 23:00);

Le spese per l'illuminazione specifica della struttura e dei campi sono a totale carico del gestore.

Art. 17. - Chiusure stagionali: l'esercizio al pubblico potrà essere chiuso per riposo stagionale concordandone le date con l'Amministrazione Comunale con un preavviso di almeno 15 giorni.

- L'azienda dovrà obbligatoriamente rimanere aperta per il periodo dal 1° luglio al 31 agosto, dal 23 dicembre al 7 gennaio, durante il periodo di carnevale e durante il periodo pasquale, nonché per 22 week-end all'anno (venerdì e sabato fino alle 02:00 a.m. del giorno successivo, domenica fino alle 23:00).

Il gestore può inoltre scegliere un giorno infrasettimanale per la chiusura di riposo prevista dalle leggi in vigore.

Detti periodi di chiusura costituiscono facoltà e non obbligo per il gestore.

Art. 18. - Accesso alla zona sportiva: anche nei periodi e nei giorni di chiusura il pubblico può accedere e sostare liberamente e gratuitamente nella zona aperta dell'area sportiva.



Art. 19. - In caso di chiusura forzata dell'esercizio, dipendente da qualunque causa, il Comune è sollevato da ogni responsabilità di ordine civile e di risarcimento danni. Durante i periodi di chiusura il gestore sarà comunque responsabile dei locali, degli impianti e dell'area locata.

Art. 20. - Subconcessione: è fatto divieto, di sub-concedere l'azienda oggetto della presente concessione, o parte di essa senza previa autorizzazione scritta dal Comune, o di apportare qualsivoglia modifica ai locali, agli impianti ed ad altri beni affittati senza il consenso scritto del Comune. Nel caso di gestione dell'azienda in forma societaria la variazione della rappresentanza legale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'ente concedente.

La non ottemperanza di quanto sopra prevede l'immediata rescissione dell'affidamento e conseguente incameramento della cauzione prestata.

Il gestore è autorizzato ad avvalersi dell'opera di eventuali ditte specializzate per quanto attiene le operazioni di manutenzione, trasporto, consulenza, servizi.

Il gestore è inoltre autorizzato ad avvalersi dell'opera di ditte specializzate nel caso di lavori straordinari sia di manutenzione sia di realizzazioni complementari e/o integrative autorizzate dall'Amministrazione Comunale, con l'obbligo di esibire al Comune i certificati di conformità, se richiesti dalla normativa vigente per l'intervento preso in esame.

Art. 21. - Assicurazioni: il gestore è tenuto a sua cura e spese, non oltre un mese dall'affidamento della gestione ad assicurare contro l'incendio, il furto e la responsabilità civile i fabbricati e le aree pertinenziali di cui all'articolo 1.

Art. 22. - Posa di strutture e costruzioni: in tutta l'area è vietata la costruzione di fabbricati e la posa o la sosta di roulotte, baraccamenti, guardiole o strutture simili senza previa autorizzazione del Comune. E' fatta salva la possibilità di installare attività circensi previa autorizzazione del Comune stesso.

Art. 23. - Cauzioni: il gestore, al momento della sottoscrizione del provvedimento di concessione, dovrà prestare valida cauzione sotto forma di fidejussione bancaria o polizza assicurativa (a prima chiamata) per un importo pari al 10% del valore dell'azienda stimato in euro 1.000.000 e cioè di euro 100.000.

Art. 24. - Rescissione della concessione: l'eventuale inottemperanza grave o ripetuta a una o più condizioni riportate nel presente contratto da parte del gestore comporta la facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale, di rescindere l'affidamento con comunicazione scritta con sei mesi di



preavviso a mezzo raccomandata RR, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni. Causa di rescissione è anche il mancato ottenimento da parte del gestore dell'autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio entro tre mesi dalla sottoscrizione della concessione. Ove il gestore ritardi di oltre trenta giorni dalla scadenza il pagamento del convenuto canone o venga meno l'osservanza di uno solo dei patti contenuti nel presente capitolato, sarà facoltà del concedente ritenere risolto il contratto senza bisogno di diffida o di messa in mora e senza che il gestore possa pretendere indennità di sorta per l'anticipata risoluzione. Sono ritenute cause di rescissione della gestione da parte dell'Ente concedente eventuali ripetute segnalazioni di comportamento non educato e/o scorretto del gestore, collaboratori e dipendenti.

Art. 25. - Termine del rapporto: allo scadere dell'affidamento, il gestore dovrà lasciare i locali o l'area completamente liberi e sgombri di arredi, attrezzature e scorte di sua proprietà; i locali dovranno essere perfettamente puliti e ordinati.

In tale occasione si provvederà a controllare le attrezzature e gli arredi del Comune come da inventario.

Art. 26. - Il gestore non può in alcun modo modificare l'attuale destinazione dell'azienda affittata. Le eventuali migliorie, gli incrementi nella produttività, apportati e conseguiti dal gestore, non danno diritto al termine della concessione, ad alcuna pretesa di rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo richiesti e le stesse rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Art. 27. - Il gestore è custode dei beni affidati e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento e dovrà provvedere a sue spese a tutte le riparazioni ordinarie ed anche straordinarie, quest'ultimo qualora dipendenti a cause a lui imputabili.

Art. 28. - Il gestore si obbliga a condurre l'azienda con la massima diligenza ed a mantenere il buon nome e l'avviamento. Sono a carico del gestore le spese relative all'allacciamento e consumo delle utenze elettriche e telefoniche, dell'acqua potabile e relativo contributo della depurazione, raccolta rifiuti relativa alle superfici degli immobili e all'attività esercitata, riscaldamento e sgombero neve. A questo fine il gestore provvede alla volturazione delle utenze (idriche, elettriche, telefoniche, del gas, ecc.) entro un mese dall'aggiudicazione, sotto pena di rescissione dell'affidamento.

Art. 29. - Il gestore entro il 30 aprile di ogni anno è tenuto a presentare al Comune il programma delle iniziative previste per la stagione. Il gestore si



impegna ad effettuare ogni opportuna promozione al programma concordato ed alle opportunità offerte dall'area sportiva, con possibilità per il Comune di dare un suo contributo. Il gestore è obbligato ad organizzare ogni anno almeno 2 tornei/manifestazioni previo accordo e nulla-osta dell'Amministrazione Comunale.

Art. 30. - Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, anche giudiziaria, di qualsiasi genere, non darà diritto di ritardare o di sospendere il pagamento del canone alle singole scadenze.

Art. 31. - Responsabilità: dovrà essere trasmesso all'Amministrazione Comunale il piano delle misure per la sicurezza fisica dei lavoratori, redatto in triplice copia di cui una conservata presso l'impianto, per tutte quelle attività di lavoro che risultano soggette alla normativa in questione.

Art. 32. - Il gestore non potrà pretendere alcun risarcimento per eventuali intralci delle pratiche intraprese per il passaggio della gestione dell'azienda presso le amministrazioni regionali e/o comunali.

Art. 33. - Controlli: Il Comune ha il diritto di vigilare sulla gestione e di ottenere tutte le informazioni che riterrà opportuno richiedere all'appaltatore. Egli ha inoltre il diritto di ispezionare in qualunque momento l'attività. Il gestore dovrà provvedere all'adempimento delle indicazioni eventualmente formulate dall'Amministrazione Comunale entro i termini da essa stabiliti.

Art. 34. - Le spese burocratiche annesse, connesse e successive, anche per eventuali rinnovi o proroghe, sono poste a carico del gestore.

Art. 35. - Tutte le clausole del presente capitolato hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto.

Art. 36. - I locali vengono consegnati al gestore nello stato in cui versano al momento della consegna delle chiavi.

Art. 37. - Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente capitolato si fa riferimento al Codice civile.