Allegato B

COMUNE DI LIMBIATE

PROCEDURA COMPARATIVA SEMPLIFICATA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO E GESTIONE DEI CAMPI DA TENNIS ALL'INTERNO DELL'AREA EX CRAL, PRIVI DI RILEVANZA ECONOMICA.

CAPITOLATO

Art. 1 – Oggetto

Con il presente capitolato, l'Amministrazione Comunale disciplina il rapporto per la gestione in concessione dell'area tennis con annessi immobili, impianti ed attrezzature all'interno dell'ex-Cral Antonini-Corberi di Mombello.

La concessione ha per oggetto:

a) due campi da tennis *outdoor* e uno *indoor*, meglio identificati ai punti 07 e 08 della planimetria allegata, incluse le aree pertinenziali accessorie, con particolare riferimento alla cura, manutenzione e sfalcio delle superfici a verde perimetrali e intercluse tra i campi; queste sono delimitate e specificate in colore blu nella planimetria;

- le manutenzioni ordinarie e le utenze sono a carico del gestore, che dovrà adeguarsi e rispettare la normativa di sicurezza, di antincendio, di primo soccorso, DVR e Duvri, ove previsti, e gli oneri assicurativi;

Restano in capo all'Amministrazione Comunale:

- la manutenzione annuale del verde, ad eccezione delle aree richiamate nel precedente capoverso;
- la manutenzione delle specie arboree presenti nell'area oggetto della gestione;
- la conduzione e gestione degli impianti termo-meccanici (centrale termica) e gli interventi straordinari sugli impianti elettrici;

- non è possibile sub-concedere i campi da tennis;

- è concessa, in accordo con l'Amministrazione Comunale, l'organizzazione di iniziative sportive (tornei, ecc.), altre iniziative ove possibile aperte al pubblico (ad esclusione di quelle politiche), raccolta pubblicitaria (affissione striscioni, ecc.).

b) l'uso dell'impianto sportivo in oggetto è destinato esclusivamente al gioco del tennis, fatto salvo l'utilizzo temporaneo dell'impianto per altre discipline sportive concordato con l'Amministrazione comunale e da quest'ultima autorizzato. L'uso è prettamente associativo e rivolto soltanto agli appartenenti all'associazione.

Art. 2 - Proprietà ed uso dell'impianto

Il concessionario dichiara e riconosce che il centro sportivo indicato al precedente art.1 è di piena ed esclusiva proprietà della Provincia di Monza e Brianza e ceduto in comodato d'uso al Comune di Limbiate.

Il concessionario dovrà utilizzare l'impianto in modo corretto, usando la diligenza del buon padre di famiglia e nel rispetto delle norme del Codice Civile e di questo capitolato.

È fatto obbligo al concessionario di notificare il proprio domicilio, restando egli responsabile verso l'Amministrazione comunale di ogni suo comportamento e dei danni causati alla struttura, alle persone, alle cose.

Art. 3 – Durata della concessione, importo a base d'asta e pagamenti

La concessione ha durata di 2 anni (due anni) a far data dal 1° gennaio 2027 fino al 31 dicembre 2028.

L'importo a base d'asta, quale canone concessorio annuo, per l'aggiudicazione della concessione è pari ad €. 14.000,00 (quattordicimila/00). Saranno, pertanto, prese in considerazione solo le offerte economiche che prevedano un miglioramento al rialzo del prezzo base. La somma offerta a base di gara sarà versata dall'aggiudicatario in due tranche annuali pari ciascuna al 50% della somma complessiva: la prima entro il 31 dicembre, la seconda entro il 30 giugno, fatti salvi eventuali accordi diversi tra Ente concedente e concessionario in merito alle scadenze delle due tranche annuali. Il canone concessorio annuale a favore del Comune è stabilito a copertura integrale dei costi sostenuti dall'Ente, come dal prospetto economico successivamente indicato.

L’Ente, conformemente a quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per la concessione in uso dei beni comunali (Art. 10), applicherà a consuntivo l'abbattimento del 30% dei consumi documentati per le utenze (energia elettrica, acqua, gas) per un importo massimo fino a € 7.200,00 (settemiladuecento/00), corrispondente al 30% dei consumi stimati per le utenze (cfr. prospetto economico), detraendo la somma dalla quota del canone. Saranno altresì detratti dal canone i costi sostenuti per il servizio di apertura e chiusura dell’area ex Cral; i costi dovranno essere regolarmente documentati dal concessionario.

PROSPETTO ECONOMICO

Voce di Bilancio	Importo Annuo
ENTRATE	
Quote associative e abbonamenti per la pratica sportiva dei soci	€ 35.000,00
Quote di partecipazione a tornei sociali	€ 5.000,00
Sponsorizzazioni a sostegno dell'attività associativa	€ 3.000,00
Entrate diverse	€ 4.000,00
TOTALE ENTRATE STIMATE (A)	**€ 47.000,00**
COSTI	
Canone concessorio a base d’asta da versare al Comune	€ 14.000,00
Utenze complessive	€ 24.000,00
Manutenzione ordinaria campi	€ 5.000,00
Cura dell'area verde pertinenziale	€ 1.500,00
Attività sportiva sociale / organizzativa	€ 2.500,00
TOTALE COSTI STIMATI (B)	**€ 47.000,00**
SALDO FINALE DI GESTIONE (A - B)	**€ 0,00**

NOTA ESPLICATIVA: Il prospetto rappresenta una stima previsionale dei costi annui di conduzione dell'area in concessione. L'elaborazione, condotta dall'Amministrazione sulla base dei consuntivi storici e delle attuali dinamiche di mercato, è volta a certificare la tenuta economica della gestione e la sua oggettiva sostenibilità per il concessionario.

Art. 4 – Obblighi del concessionario

In esecuzione del presente contratto, il concessionario è tenuto, in via del tutto esemplificativa, ai seguenti compiti:

a) sorveglianza e custodia dell'impianto e delle relative strutture accessorie con assunzione di responsabilità in merito al loro deterioramento doloso o colposo e di eventuali smaltimenti;

b) individuazione del responsabile della sicurezza delle strutture ed elaborazione del piano di evacuazione e delle emergenze; realizzazione, se necessari, dei documenti Duvri e Dvr, nel rispetto della normativa vigente;

c) apertura e chiusura dell'impianto sportivo del tennis e dell'area ex Cral (con abbattimento sul canone come indicato all'art. 3);

d) esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria. Sono in capo al concessionario tutte le manutenzioni ordinarie secondo quanto previsto dal Codice Civile.

e) servizi di pulizia inerenti all'impianto ivi compresi i vari locali annessi;

f) manutenzione ordinaria di tutte le aree verdi annesse ai campi da tennis (come da planimetria allegata) e secondo quanto richiamato al precedente articolo 1.

g) il concessionario richiede tutte le autorizzazioni e prescrizioni necessarie allo svolgimento di attività sportive e di ogni altra attività o manifestazione anche temporanea che si svolge all'interno dell'impianto sportivo.

Nell'esercizio delle proprie attività e nella programmazione di utilizzo degli spazi dell'impianto, il concessionario è tenuto al rispetto delle seguenti condizioni:

- nei giorni feriali l'impianto sarà messo a disposizione in forma gratuita su eventuale richiesta degli istituti scolastici, del Centro Diurno Disabili limbiatese e associazioni disabili con sede sul territorio comunale;

- restano a disposizione del Comune di Limbiate 8 utilizzi annui dell'impianto. Il concessionario si impegna a mettere a disposizione la struttura supportando l'Amministrazione comunale. Nulla sarà dovuto al concessionario per l'utilizzo dell'impianto da parte del Comune di Limbiate;

- mantenere le condizioni di agibilità dell'impianto sportivo segnalando tempestivamente all'Amministrazione comunale situazioni e circostanze che richiedano adempimenti di competenza della stessa al fine di non pregiudicare le condizioni di sicurezza degli impianti ai sensi delle norme vigenti in materia;

- non consentire lo svolgimento, negli impianti e nelle pertinenze, di alcuna attività che contrasti con le prescrizioni del presente capitolato, fatto salvo preventivo consenso da parte dell'Amministrazione;

- assumere la responsabilità in merito a qualunque azione che possa essere intentata da terzi per il risarcimento dei danni da responsabilità civile derivanti dall'esecuzione delle attività oggetto della presente convenzione;

- applicare tutte le normative fiscali previste dalla vigente legislazione riguardante le attività oggetto della concessione;

- procedere alla gestione del personale eventualmente incaricato per la vigilanza, la pulizia, ed il funzionamento dell'impianto, sollevando il Comune da ogni responsabilità relativa ai rapporti tra il concessionario medesimo ed i propri dipendenti/collaboratori, con specifica deroga a quanto previsto dall'art. 1676 cc;

- vietare l'ingresso, all'interno della recinzione dell'impianto sportivo, di autovetture (ad eccezione di quelle adibite a carico/scarico di materiale vario necessario per la gestione dell'attività sportiva e dell'attività oggetto della concessione, per il tempo strettamente necessario allo scopo) e motocicli.

- consegnare copia delle chiavi dell'impianto, ed eventuali sostituzioni delle chiavi, al Comune di Limbiate;

- alla sottoscrizione contrattuale il concessionario verserà, a garanzia di tutte le obbligazioni poste a carico dello stesso dalla Concessione, a titolo di cauzionale, una somma pari al 5% dell'importo contrattuale ai sensi dell'articolo 53, comma 4, del D. Lsgvo 36/2023. L'importo contrattuale sarà

determinato dal valore biennale della concessione, come da prospetto economico di cui all'articolo 3 del presente Capitolato.

Art. 5 – Altri obblighi del concessionario

Il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese a:

a) interventi manutentivi relativi al tappeto dei campi da gioco;

b) raccolta e trasporto alla stazione ecologica dell'erba tagliata sulle aree verdi di propria competenza entro 24 ore dal taglio;

c) aggiornamento dell'eventuale omologazione dei campi da tennis secondo quanto previsto dalla normativa della federazione di riferimento;

L'Amministrazione comunale si esime da qualsiasi responsabilità derivante dall'utilizzo dei mezzi tecnici per effettuare le operazioni di cui ai punti precedenti da parte del concessionario o da terzi dallo stesso incaricati. Per il taglio dell'erba delle aree verdi di pertinenza dei campi da tennis e incluse nell'area delimitata in colore blu, il concessionario potrà, in alternativa, avvalersi delle prestazioni specialistiche di terzi, siano essi privati o imprese/ditte con oneri a suo carico e mantenendo l'Amministrazione estranea a qualsiasi rapporto con essi oltreché indenne e sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità.

Art. 6 – Oneri a carico del Comune

È a carico del Comune la manutenzione straordinaria degli immobili e dell'impianto, intendendo per essa quell'insieme di interventi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di ripristino e ristrutturazione degli impianti tecnologici, delle strutture murarie e portanti, e tutto ciò non rientrante in quanto previsto ai precedenti articoli 4 e 5 e nelle manutenzioni ordinarie.

Sono esclusi dalla manutenzione comunale, che resta in capo al gestore, i campi da tennis.

Qualora il concessionario non provveda alla cura del verde o allo sfalcio dell'erba, l'Ufficio competente provvederà ad applicare le penali previste al successivo articolo 12 oltre ad addebitare le spese sostenute dal Comune. Resta in capo all'Amministrazione la manutenzione delle specie arboree presenti nell'area oggetto della gestione.

Il concessionario è tenuto a segnalare all'Amministrazione la necessità di riparazioni, sostituzioni, integrazioni di competenza di quest'ultima necessarie alla messa in sicurezza degli impianti. In mancanza di tale segnalazione scritta, l'Amministrazione non potrà essere ritenuta responsabile.

Nel caso in cui si accertassero, ad insindacabile giudizio del competente Ufficio tecnico, gravi inadempienze della manutenzione ordinaria ovvero alle altre obbligazioni, l'Amministrazione Comunale si riserva di utilizzare la garanzia versata a titolo di cauzione, impregiudicata ogni azione per il riconoscimento di ogni altro ulteriore danno.

Per motivi di pubblica utilità, o per la realizzazione di lavori pubblici da effettuarsi sulle strutture date in concessione, l'Amministrazione Comunale potrà sospendere temporaneamente la vigenza della concessione senza che ciò comporti alcun diritto di risarcimento per il concessionario; è in ogni caso dovuta una formale riunione preventiva per illustrare le modalità d'intervento ed organizzare le attività sportive al fine di arrecare il minor disagio possibile al concessionario.

Art. 7 – Oneri economici a carico del concessionario

Sono a carico del concessionario:

a) gli oneri relativi all'attività ed alla gestione delle utenze (acqua, luce, gas) ed al pagamento di tutte le imposte, tasse, contributi e diritti di qualsiasi genere inerenti all'esercizio.

b) il versamento del canone annuale secondo quanto richiamato nel precedente articolo 3.

Art. 8 – Ulteriore utilizzo dell'impianto da parte del concessionario

Al fine di consentire l'ottimizzazione e l'incremento dell'offerta sportiva sul territorio e valorizzare il ruolo aggregativo degli impianti sportivi, è consentito al concessionario, su sua diretta proposta, attivare nuove iniziative riconducibili a campus estivi, concerti, spettacoli folkloristici, musicali, serate danzanti, rappresentazioni teatrali, iniziative similari, ecc., escluse manifestazioni politiche, nel rispetto dei calendari di utilizzo stabiliti dall'Amministrazione Comunale, previa comunicazione.

Eventuali proventi e oneri derivanti dallo svolgimento delle manifestazioni e/o attività di cui ai commi precedenti rimarranno di esclusiva competenza del concessionario.

Sono fatte salve le clausole del presente capitolato inerenti ai danni eventualmente prodotti.

Art. 9 – Pubblicità Commerciale

È consentito al concessionario l'esercizio di pubblicità all'interno dell'impianto sportivo di propria competenza nel rispetto delle vigenti norme tributarie, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

L'Amministrazione si ritiene esentata da tutte le spese per il collocamento del materiale pubblicitario.

I contratti di pubblicità che coinvolgessero a qualsiasi titolo le strutture, i locali, le attrezzature o le aree pertinenti l'impianto, devono avere una durata non eccedente la durata della concessione e dovranno contenere la clausola di risoluzione automatica in caso di cessazione anticipata della concessione.

Il concessionario garantisce spazi pubblicitari idonei in forma gratuita all'Amministrazione per l'affissione da parte della stessa di materiale informativo pubblicitario il cui contenuto non sia in contrasto o, comunque, di nocumento per l'attività commerciale eventualmente svolta dal concessionario.

Il concessionario è tenuto al ripristino originale degli spazi utilizzati per la pubblicità alla fine della concessione.

Il Comune si riserva il diritto di veto per tutte le inserzioni che ritenesse pregiudizievoli ed inopportune rispetto alla morale, alle finalità sportive e sociali perseguite o contrarie alla legge.

Rimangono al concessionario i proventi relativi alla pubblicità all'interno del Centro Sportivo.

È fatta salva l'imposta sulla pubblicità che dovrà essere versata secondo la normativa e le tariffe in vigore al momento.

Art. 10 – Sorveglianza e controlli

Il concessionario si impegna, comunque, a mantenere per tutta la durata della concessione, l'attuale livello qualitativo dell'impianto e delle strutture tecnologiche. Allo scopo di poter constatare l'effettivo stato dell'impianto e la pronta esecuzione degli interventi di manutenzione che si rendono eventualmente necessari, l'Amministrazione comunale si riserva in qualunque momento il diritto di effettuare verifiche, controlli e ispezioni.

Art. 11 - Copertura assicurativa

Il concessionario esonera espressamente l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per danni a persone, cose ed animali, che possano in qualsiasi momento derivare da quanto forma oggetto della presente convenzione.

A tal fine il concessionario fornisce copia della polizza assicurativa, che prevede:

11.1. Responsabilità civile verso terzi

(RCT)

a) oggetto dell'assicurazione: responsabilità civile derivante dalla gestione e dall'uso del campo dei campi da tennis, immobili e impianti annessi tutti compresi (come da planimetria allegata).

b) massimale minimo di garanzia: € 500.000,00 unico, fermo restando la responsabilità del concessionario per danni eccedenti tale massimale.

c) l'assicurazione deve comprendere:

- la responsabilità civile per danni arrecati agli immobili e agli impianti che costituiscono l'area di propria competenza;
- la responsabilità civile per danni cagionati alle persone che frequentano il centro sportivo;
- la responsabilità civile per danni derivanti dall'organizzazione di gare, corsi, prove, dimostrazioni, manifestazioni;

d) la responsabilità civile derivante dai lavori di manutenzione in capo al concessionario;

e) la responsabilità civile per danni da interruzione o sospensione di attività industriali, commerciali, di servizi;

f) devono essere considerati terzi a tutti gli effetti:

- il Comune, i suoi amministratori, dipendenti e collaboratori;
- i partecipanti (non rientranti nella definizione di prestatori di lavoro) a lavori di manutenzione, gestione, controllo;

11.2. Responsabilità Civile verso Prestatori di lavoro (qualora vi sia personale assunto dall'associazione)

a) massimali minimi: € 500.000,00 per sinistro, con il minimo di €. 1.000.000,00 per prestatore di lavoro infortunato, fermo restando la responsabilità del concessionario per danni eccedenti tali massimali;

b) devono intendersi "prestatori di lavoro" tutti coloro che rientrano nella definizione ai sensi della normativa vigente;

Art. 12 – Penalità e risoluzione del contratto

Al fine di verificare il corretto adempimento degli obblighi di cui al presente capitolato e di cui al successivo contratto, il Comune ha la facoltà di effettuare ispezioni. In caso di inadempienza degli obblighi assunti con il presente capitolato e successivo contratto o di non puntuale adempimento degli stessi, il concessionario, oltre all'obbligo di ovviare all'infrazione contestatagli, sarà passibile di penali che potranno variare da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00, determinate di volta in volta dall'Amministrazione Comunale, se del caso, a suo insindacabile giudizio, con apposito atto, in rapporto alla gravità della inadempienza e della recidività. Inoltre, nel caso in cui il Comune di Limbiate debba intervenire a proprie spese per sopperire agli inadempimenti del concessionario, le somme sostenute saranno addebitate al concessionario medesimo.

L'applicazione della penale sarà preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza effettuata con lettera raccomandata A.R. (o via Posta elettronica certificata- Pec) alla quale il concessionario avrà la facoltà di presentare le controdeduzioni entro 10 giorni dalla data di notifica della contestazione.

A titolo esemplificativo, si riporta la tipologia di alcuni eventi che comportano l'applicazione di penalità significando che, per altre tipologie non esplicitamente previste in questa sede, si procederà in via analogica:

a) inadempimento degli obblighi di manutenzione

b) accertata violazione delle disposizioni che disciplinano la concessione in oggetto con particolare riferimento a:

- corretto stato e uso dei locali, degli impianti, degli arredi, delle attrezzature;
- rispetto delle norme di sicurezza.

L’ammontare della penale sarà trattenuto sulla cauzione versata che dovrà essere ricostituita nel suo originario ammontare entro i successivi 15 giorni, pena la decadenza della concessione, previa diffida da parte del Comune con preavviso di 30 giorni da comunicarsi con Pec (o raccomandata A/R).
Resta ferma la risarcibilità dell’ulteriore danno subito dall’Amministrazione comunale.

Fatto salvo l'applicazione di penali di cui al presente articolo, il contratto sarà risolto, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dal vigente codice civile, in tutti i casi di inadempimento, da parte dell’aggiudicatario, rispetto agli obblighi derivanti dall'incarico.
In particolare, il Comune di Limbiate si riserva il diritto di risolvere il contratto in caso di:
- gravi violazioni degli obblighi contrattuali non risolte dall'aggiudicatario a seguito di formale diffida ad adempiere;
- impiego di personale non sufficiente a garantire la corretta esecuzione del servizio;
- sospensione non autorizzata della gestione del centro sportivo e senza alcun preavviso;

Articolo 13 – Subappalto, cessione del contratto e cessione del credito

Il subappalto è consentito nei limiti ed alle condizioni previsti dall’art. 119 del D.Lvo n. 36/2023.
È assolutamente vietata la cessione del contratto. Le imposte, le tasse ed ogni altra spesa inerente e conseguente al contratto d’appalto, presente e futura, si convengono a carico dell’impresa appaltatrice.
Ove, nel termine fissato, l’impresa non ottemperi a quanto richiesto ovvero non si presenti alla stipulazione del contratto nel giorno stabilito, questo Comune avrà la facoltà di ritenere come non avvenuta l’aggiudicazione e procedere all’applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente.

Art. 14 - Riconsegna dell'impianto sportivo

Al termine del contratto, il concessionario dovrà provvedere alla consegna dell'impianto sportivo e aree annesse, libero da persone e da cose.

Nell’eventualità che il Comune, alla scadenza del contratto, decida di indire un procedimento di gara per la nuova aggiudicazione del servizio, gli arredi e le attrezzature non di proprietà comunale potranno essere cedute:

a) al concessionario subentrante sulla base di accordi strettamente intercorrenti tra i due concessionari e senza che il Comune debba in alcun modo intervenire od assumere responsabilità al riguardo;

b) gratuitamente al Comune solo ed esclusivamente qualora interessato.

Art. 15 – Controversie

In caso di controversie, che dovessero insorgere tra il Comune e il concessionario in ordine all'esecuzione degli obblighi derivanti dal presente capitolato, che non fossero risolvibili in via bonaria, la competenza è assegnata al Foro di Milano.

Articolo 16 - Disposizioni particolari e rinvio

Il Comune di Limbiate si riserva la facoltà di rivolgersi al concorrente classificato secondo nella graduatoria delle offerte valide, nel caso l’aggiudicatario non provveda entro il termine assegnato a produrre la documentazione necessaria alla stipulazione del contratto ovvero nel caso in cui, dalla documentazione prodotta, risulti non in possesso dei requisiti dichiarati.

Per quanto non espressamente previsto dal presente capitolato si rinvia alla normativa vigente in materia.