COMUNE DI LUCO DEI MARSI

Provincia di L'Aquila

Ufficio Tecnico

CAPITOLATO D'ONERI E REGOLAMENTO DI GESTIONE

OGGETTO: AFFIDAMENTO IN GESTIONE UNITARIA DEGLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI "CAMPO DI CALCIO A 5" DI VIA P. GOBETTI E "CAMPO DA TENNIS" IN LOCALITÀ ARA CANNELLA E RELATIVE PERTINENZE

ARTICOLO 1 - OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO E CONSISTENZA

Il presente capitolato disciplina l'affidamento in gestione unitaria dei seguenti impianti sportivi di proprietà del Comune di Luco dei Marsi, consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprensivi delle relative componenti e pertinenze:

1. "Campo di calcio a 5" sito in Via P. Gobetti:
    - Rettangolo di gioco in erba sintetica completo di porte, reti e relative recinzioni perimetrali;
    - Locali spogliatoi suddivisi per atleti e direttori di gara, comprensivi di servizi igienici, docce e locale tecnico;
    - Aree pertinenziali scoperte, camminamenti pedonali e recinzioni esterne di delimitazione;
    - Impianto di illuminazione artificiale (torri faro) e impianti idro-termici a servizio dei locali.
2. "Campo da tennis" sito in Località Ara Cannella:
    - Campo da tennis in erba sintetica e recinzioni perimetrali.

ARTICOLO 2 - DURATA E NATURA SPERIMENTALE DELLA CONCESSIONE

La durata della gestione unitaria è stabilita in **anni 3 (tre)**, decorrenti inderogabilmente dalla data di sottoscrizione del Verbale di Consegna della struttura/stipula del contratto.

È prevista la facoltà per l'Amministrazione Comunale di concedere una proroga per un ulteriore **anno 1 (uno)**, previa valutazione del soddisfacente rendimento e del persistente interesse pubblico. È espressamente esclusa qualsiasi forma di rinnovo o proroga tacita ed automatica.

ARTICOLO 3 - CANONE CONCESSORIO E DISCIPLINARE UTENZE

Il canone concessorio annuo minimo da corrispondere al Comune di Luco dei Marsi è fissato a base d'asta in **€ 3.600,00/anno** (pari a complessivi € 10.800,00 per il triennio). Il canone effettivo sarà determinato dall'offerta economica presentata dall'aggiudicatario in sede di gara.

Il canone annuo dovuto dovrà essere corrisposto dall'affidatario suddiviso in **n. 3 (tre) rate quadrimestrali di pari importo, da versarsi ciascuna in via anticipata** entro e non oltre i primi 10 (dieci) giorni antecedenti l'inizio di ciascun quadrimestre di riferimento (rispettivamente: entro il 10 gennaio, 10 maggio e 10 settembre di ciascun anno contrattuale, ovvero secondo le scadenze che verranno stabilite nel Verbale di consegna/contratto in base alla decorrenza effettiva).

Sono stabiliti a carico **esclusivo dell'affidatario** tutti gli oneri economici derivanti dalla gestione, ivi compreso il pagamento integrale di tutte le utenze (energia elettrica, acqua corrente e gas) a servizio di entrambi gli impianti sportivi, l'operato economico aggiudicatario dovrà provvedere entro e non oltre 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto di gestione alla voltura di tutte le utenze acqua, luce e gas.

ARTICOLO 4 - TARIFFE E INTROITI

L'affidatario ha il diritto di incamerare esclusivamente le tariffe orarie corrisposte dall'utenza per l'utilizzo del rettangolo di gioco. Tali tariffe d'uso dovranno essere preventivamente comunicate, verificate e concordate con il Responsabile del Servizio Tecnico, al fine di garantire trasparenza, equità e massima accessibilità per la cittadinanza.

ARTICOLO 5 - OBBLIGHI DI CUSTODIA, PULIZIA E ORARI

L'affidatario assume l'obbligo di custodia e la piena responsabilità della struttura per l'intero periodo di vigenza contrattuale. Nello specifico deve garantire:

- Presidio e Apertura: Presidio costante delle fasi di apertura e chiusura dell'impianto secondo un cronoprogramma orario concordato con l'Ufficio Tecnico, assicurando la fruizione pubblica a tutti i cittadini ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 38/2021 e dell'art. 3 della L.R. n. 27/2012;

- Pulizia e Igiene: Pulizia quotidiana e disinfezione sistematica dei locali spogliatoi, dei servizi igienici e delle docce. È fatto obbligo di gestire la raccolta differenziata dei rifiuti all'interno del campo e nelle aree verdi pertinenziali;

- Utilizzo Scuole e Comune: Garantire la totale disponibilità gratuita dell'impianto per attività didattiche, ricreative o sociali patrocinate o organizzate direttamente dal Comune di Luco dei Marsi.

ARTICOLO 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA E VERDE

Sono a totale ed esclusivo carico dell'affidatario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria necessari a mantenere la funzionalità, la sicurezza ed il decoro degli impianti, quali a titolo esemplificativo: la sostituzione di lampade e corpi illuminanti danneggiati, le piccole riparazioni idrauliche o edili negli spogliatoi, la manutenzione o ripristino delle reti da gioco e delle recinzioni. È altresì richiesto lo sfoltimento periodico delle piante infestanti spontanee e la cura del verde orizzontale pertinenziale per evitare fenomeni di degrado e incuria.

ARTICOLO 7 - RESPONSABILITÀ E POLIZZA ASSICURATIVA

L'affidatario è costituito unico responsabile civile e penale per i danni che possano derivare a utenti, terzi o cose a causa dell'attività svolta o della difettosa gestione degli spazi assegnati. Prima della formale immissione in possesso e della consegna del bene, l'operatore economico ha l'obbligo di stipulare e presentare all'Ufficio Tecnico un'idonea polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) con un massimale non inferiore a **€ 1.500.000,00** per singolo sinistro, sollevando il Comune di Luco dei Marsi da qualunque pretesa o risarcimento.

ARTICOLO 8 - GARANZIA FIDEIUSSORIA (CAUZIONE DEFINITIVA)

1. Oggetto della Garanzia. A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, del risarcimento dei danni derivanti dall'eventualità di inadempimento, nonché del tempestivo e integrale versamento del canone concessorio e del saldo/voltura delle utenze di cui all'Art. 3, l'operatore economico aggiudicatario deve prestare, prima della sottoscrizione del contratto di gestione,

una garanzia fideiussoria definitiva.

2. Quantificazione dell'Importo. La garanzia fideiussoria è stabilita in misura pari a n. 1 (una) annualità del canone di concessione offerto in sede di gara *(ovvero per un importo minimo non inferiore a € 3.600,00, ricalcolato in aumento sulla base dell'offerta economica di aggiudicazione)*.

3. Requisiti e Condizioni della Fideiussione. La fideiussione può essere bancaria o assicurativa, rilasciata da primari istituti di credito o compagnie di assicurazione debitamente autorizzati. La polizza/fideiussione deve prevedere espressamente le seguenti clausole:

- Rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944 c.c.;
- Rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;
- Operatività a prima richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale di Luco dei Marsi, con obbligo di versamento dell'importo richiesto entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla ricezione della nota formale dell'Ente, senza necessità di preventiva diffida, messa in mora o procedimento giudiziario.

4. Durata e Svincolo. La garanzia deve avere efficacia ed essere mantenuta valida per tutta la durata del contratto triennale e per i 6 (sei) mesi successivi alla sua scadenza. Lo svincolo definitivo da parte del Comune avverrà a seguito della verifica del completo e regolare adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, e in particolare a condizione che:

- Siano state integralmente versate le rate quadrimestrali del canone dovuto per l'intero triennio;
- Sia fornita prova documentale dell'avvenuta voltura delle utenze (luce, acqua e gas) entro 15 giorni dalla firma e del loro regolare e integrale pagamento per tutta la durata della gestione;
- Venga accertata la riconsegna degli impianti nello stato di regolare efficienza manutentiva e conservativa.

5. Reintegro della Garanzia. Qualora il Comune di Luco dei Marsi debba procedere all'escussione parziale o totale della fideiussione a copertura di rate di canone non versate nei termini di cui all'Art. 3, di insoluti sulle utenze o di penali contestate, l'affidatario è tenuto a provvedere alla ricostituzione della garanzia nel suo importo originario entro il termine perentorio di 15 (quindici) giorni dalla richiesta dell'Ente. La mancata ricostituzione o l'inadempimento della garanzia nei termini previsti costituisce causa di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ARTICOLO 9 - CLAUSOLA DI RISOLUZIONE E DECADENZA

Ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di dichiarare la **risoluzione di diritto del contratto**, con conseguente immediata decadenza dalla concessione e incameramento della cauzione/garanzia prestata, senza che l'affidatario possa pretendere indennizzi o risarcimenti di sorta, al verificarsi di anche una sola delle seguenti ipotesi:

- Mancato o ritardato pagamento del canone concessorio: omesso o ritardato versamento anche di una sola rata quadrimestrale anticipata del canone dovuto, protratto per oltre 15 (quindici) giorni dalla relativa scadenza contrattuale, ovvero a seguito di infruttuosa diffida ad adempiere decorsi 7 (sette) giorni dalla relativa notifica;

Costituiscono altresì **cause tassative di decadenza dalla concessione**:

- Organizzazione di eventi e attività non conformi o non autorizzate: l'utilizzo degli impianti o delle relative pertinenze per manifestazioni, eventi commerciali, attività ricreative o feste private difformi dalla destinazione d'uso sportivo-sociale della struttura, ovvero svolti in assenza di preventivo patrocinio o autorizzazione scritta rilasciata dall'Ufficio Tecnico/SUAP, nonché in violazione delle norme vigenti in materia di pubblica sicurezza, decoro urbano e ordine pubblico;

- Perdita dei requisiti generali o insorgenza di cause di esclusione: l'accertata violazione o la sopravvenuta carenza dei requisiti di ordine generale, di moralità professionale o di regolarità contributiva e fiscale (DURC) previsti dal D.Lgs. n. 36/2023, nonché l'insorgenza di contenziosi giudiziari o stragiudiziali con il Comune di Luco dei Marsi;

- Interruzione ingiustificata del pubblico servizio: la sospensione o l'interruzione non autorizzata delle attività di apertura, conduzione e presidio degli impianti per oltre 10 (dieci) giorni consecutivi o per più di 20 (venti) giorni complessivi nell'arco dell'anno solare, salve le ipotesi di forza maggiore o caso fortuito debitamente documentate e tempestivamente comunicate al RUP;

- Mancata, tardiva o difettosa copertura assicurativa: la mancata presentazione, la tardiva stipula, il mancato rinnovo o la decadenza della polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) obbligatoria con massimale minimo non inferiore a € 1.500.000,00;

- Grave incuria e inottemperanza agli obblighi manutentivi: la grave e reiterata inosservanza delle prescrizioni relative alla manutenzione ordinaria, all'igiene, alla sanificazione e alla pulizia costante dei locali spogliatoio, dei servizi igienici, dei campi da gioco e delle aree verdi pertinenziali, debitamente accertata mediante verbali di ispezione redatti dal personale comunale preposto;

- Cessione del contratto o subconcessione non autorizzata: la cessione totale o parziale del contratto, nonché la subconcessione o l'affidamento a terzi della gestione degli impianti o di porzioni degli stessi, in assenza di previa ed espressa autorizzazione formale adottata dalla Giunta Comunale;

- Applicazione di tariffe difformi o condotte discriminatorie: l'applicazione all'utenza di tariffe d'uso superiori o difformi rispetto a quelle preventivamente approvate e concordate con l'Ufficio Tecnico, ovvero il rifiuto ingiustificato di consentire l'accesso agli impianti a cittadini, istituti scolastici o associazioni richiedenti, in palese violazione del D.Lgs. n. 38/2021 e della L.R. Abruzzo n. 27/2012.

La risoluzione opera di diritto mediante semplice comunicazione scritta inviata dall'Amministrazione Comunale di Luco dei Marsi a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC), con la quale si dichiara formale volontà di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa. Dalla data di ricezione di tale comunicazione sorge l'obbligo per l'affidatario di procedere all'immediata riconsegna degli impianti nella piena e libera disponibilità del Comune, fatto salvo il diritto dell'Ente di agire per il risarcimento di tutti i maggiori danni subiti o subendi.

Il Responsabile del Servizio Tecnico / RUP

F.to *Arch. Piergiorgio Iannuzzi*