



COMUNE DI AGGIUS

PROVINCIA DI SASSARI

Via Pasquale Paoli 39, 07020 AGGIUS (SS) Tel. 079/621060 - Fax 079/620288

P.I. 00900370909- C.F. 82005370901

email: tecnico@comuneaggius.it pec: protocollo@pec.comuneaggius.it

AREA TECNICA

LOCAZIONE DELLA STRUTTURA COMUNALE CHE OSPITA IL BOCCIODROMO

CAPITOLATO D'ONERI

1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il presente Capitolato regola la procedura con il quale il Comune di Aggius intende affidare in locazione la struttura che ospita il bocciodromo comunale sito in Aggius, via Muto di Gallura snc, piano seminterrato, in materia di **“Servizi di locazione di beni immobili propri” CPV 70130000-1**”. La presente locazione verrà affidata ai fini di perseguire finalità sportive, sociali, di propaganda e diffusione delle attività sportive.

Obiettivo dell'Amministrazione è quello di migliorare la funzionalità della struttura sul territorio ed accrescerne le potenzialità di utilizzo.

L'affidatario dovrà utilizzare la struttura in modo corretto e nel pieno rispetto di tutte le norme e disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'impianto sportivo stesso.

È pertanto fatto divieto all'affidatario di utilizzare il locale per manifestazioni illecite, contro il buon costume e la pubblica moralità. L'immobile viene concesso nella consistenza e nello stato di fatto in cui esso si trova.

2. CANONE - DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è fissata in anni 12 (contratto 6+6).

L'affidamento avrà inizio dalla data di consegna dei locali per la quale sarà redatto apposito verbale, a seguito della data di sottoscrizione del contratto.

Alla scadenza del periodo di affidamento non sono previste proroghe automatiche o taciti rinnovi. Al termine stabilito, il rapporto tra le parti s'intenderà risolto di diritto, salvo recesso o risoluzione anticipata.

L'affidatario dovrà autofinanziare interamente i costi di gestione dei beni e potrà eseguire interventi di ripristino della funzionalità della struttura che saranno sottratti dal canone di locazione nei limiti di € 20.000,00 iva inclusa, con trasferimento del rischio operativo totalmente a carico del medesimo.

Pertanto, nel corso del periodo di affidamento, nessun adeguamento in ribasso del canone di locazione potrà essere richiesto all'Amministrazione Comunale.

L'importo dei lavori eseguiti nei limiti di € 20.000,00 IVA inclusa, sarà detratto dai canoni di locazione in misura proporzionale all'intera durata del contratto (esempio: importo presunto canone locazione per 12 anni € 57.600,00 - € 20.000,00 di lavori = € 37.600,00 = 261,11 €/mensili).

3. DIVIETO DI CESSIONE

È vietata la cessione del contratto e ogni forma di sub-concessione, a qualsiasi titolo, pena la decadenza dall'affidamento e la conseguente risoluzione del contratto.

4. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

L'affidatario si impegna a garantire al Comune di Aggius:

- lezioni gratuite per numero 1 utente, per finalità di natura socio-assistenziale, il cui nominativo sarà indicato dai servizi sociali comunali;
- compatibilmente con la tipologia di attività sportiva che sarà realizzata, la promozione del nome di Aggius sul territorio, sia organizzando attività specifiche che richiamino atleti di altri paesi ad Aggius, sia mediante l'iscrizione a campionati agonistici di squadre preferibilmente di Aggius;
- la gestione della struttura comprende da parte del gestore la collaborazione con i servizi sociali del territorio organizzando occasionalmente manifestazioni e/o eventi volti a garantire l'inclusione e la socializzazione di persone appartenenti a categorie deboli;



COMUNE DI AGGIUS

PROVINCIA DI SASSARI

Via Pasquale Paoli 39, 07020 AGGIUS (SS) Tel. 079/621060 - Fax 079/620288

P.I. 00900370909- C.F. 82005370901

email: tecnico@comuneaggius.it pec: protocollo@pec.comuneaggius.it

AREA TECNICA

Tutte le spese di pulizia, custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile saranno a carico del gestore; si riporta un elenco non esaustivo di detti compiti:

- **apertura, chiusura e custodia del locale**, mediante l'impiego di proprio idoneo personale, con esonero dell'ente da ogni responsabilità a danni e cose; a tal fine l'affidatario dovrà stipulare apposita polizza assicurativa di responsabilità civile per danni a persone o cose, con beneficiario il Comune di Aggius, e polizza fideiussoria o deposito cauzionale;
- **pulizia ordinaria del locale e delle sue pertinenze;**
- **ordinaria e straordinaria manutenzione** per la costante agibilità ed efficienza della struttura;
- **controllo e monitoraggio sul numero degli utenti/atleti che fruiscono della struttura**, e trasmissione di un dettagliato report annuale sull'andamento della stagione sportiva.

Allo scopo di valorizzare e conservare lo stesso bene è fatto assoluto divieto di qualsiasi intervento che possa manomettere, alterare, trasformare la funzionalità del bene. Sono fatti salvi gli interventi autorizzati dal comune di Aggius, inclusa la presentazione in sede di gara di un progetto diretto a valorizzare la struttura anche tramite attività diversa dal bocciodromo, con costi da detrarre dal canone di locazione nei limiti di € 20.000,00 iva inclusa, con spese giustificate.

Spetterà inoltre all'affidatario la volturazione a proprio nome dei contratti delle varie utenze (idriche, elettriche, tari) nonché le eventuali spese di riscaldamento/raffrescamento.

La manutenzione straordinaria del sito è a carico dell'affidatario, salva la possibilità di intervento discrezionale del Comune in ipotesi di pericolo per la struttura. Qualora il Comune ravvisi la necessità di intervenire con lavori di manutenzione straordinaria, recupero e riqualificazione del luogo o parte di esso, avrà cura di concordare con il gestore le modalità di esecuzione dei lavori, cercando di interferire nel minor tempo possibile con l'attività dello stesso.

L'affidatario deve comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale tempestivamente e comunque non oltre 5 giorni dalla scoperta eventuali necessità, deficienze, guasti e inconvenienti di carattere straordinario.

Spetta all'affidatario il **pagamento di un canone annuo di locazione**, in favore della stazione appaltante, posto inizialmente pari ad **€ 400,00 mensili – 4.800,00 annui; sono fatti salvi eventuali rialzi del canone offerti in sede di gara.**

Per ogni clausola non specificata nei rapporti tra la stazione appaltante e il concessionario si rimanda al capitolato speciale d'appalto ed al Codice civile.

Le modalità di gestione in merito a quanto sopra, saranno esplicitate in apposita relazione progettuale da presentarsi in sede di gara.

Il conduttore, partecipando al bando, dichiara di essere a conoscenza che **l'impianto non è al momento in possesso del certificato di agibilità ed è sprovvisto di certificato di prevenzione incendi.**

5. ORGANIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' E USO DEL LOCALE.

Il conduttore dovrà programmare l'attività nel rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività ammesse, nonché di tutte le cautele necessarie per il rispetto e la destinazione d'uso, oltre alla tutela dell'igiene e salute pubblica, dell'ordine pubblico, della sicurezza e nel rispetto di quanto previsto dalle norme vigenti in materia.



COMUNE DI AGGIUS

PROVINCIA DI SASSARI

Via Pasquale Paoli 39, 07020 AGGIUS (SS) Tel. 079/621060 - Fax 079/620288

P.I. 00900370909- C.F. 82005370901

email: tecnico@comuneaggius.it pec: protocollo@pec.comuneaggius.it

AREA TECNICA

Il conduttore dovrà programmare l'attività nel rispetto e valorizzazione del libero e imparziale accesso a favore dei disabili per la pratica di attività ricreative, sportive e sociali di interesse pubblico.

6. RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il conduttore è obbligato a stipulare polizza assicurativa di gestione a garanzia di:

- tutti i danni materiali e diretti causati all'impianto sportivo da qualsiasi evento, anche atmosferico o incendio, anche se determinato con colpa grave;
- danni materiali e diretti cagionati ai beni mobili o immobili dell'Amministrazione o di terzi;
- danni a persone derivanti dalla gestione del servizio.

Fatto salvo quanto previsto dal presente articolo, il gestore è comunque responsabile sotto il profilo civile e penale per qualsiasi danno a cose e persone che possa derivare in relazione agli obblighi assunti con la presente procedura, restando a suo esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di compenso o rivalsa nei confronti dell'Amministrazione. Resta pertanto ferma l'intera responsabilità del gestore per i danni a cose e persone, coperti o non coperti da assicurazione e/o per danni eccedenti i massimali assicurati dalle polizze. È di esclusiva competenza e spettanza del gestore l'adozione di tutti i mezzi opportuni per evitare danni a cose e persone.

L'Amministrazione viene pertanto esonerata da ogni responsabilità, anche verso terzi, per infortuni e danni che possono verificarsi in dipendenza dello svolgimento del presente servizio.

7. PERSONALE DEL CONDUTTORE

Il personale addetto alle attività di cui al presente Capitolato, che potrà comprendere sia lavoratori subordinati che persone incaricate sotto altro titolo, lavorerà alle dipendenze e sotto l'esclusiva direzione del Gestore. Pertanto, l'Amministrazione rimarrà del tutto estranea a qualsiasi contestazione fra il gestore ed il predetto personale. Il gestore si obbliga, per tutta la durata del contratto, ad attuare, nei confronti dei lavoratori dipendenti e soci occupati nei lavori oggetto del contratto, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti da Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro applicabili alla categoria.

8. PUBBLICITÀ

È consentito al conduttore l'esercizio di pubblicità all'interno dell'impianto sportivo, nel rispetto delle vigenti norme e tariffe in materia. I contratti di pubblicità che coinvolgessero a qualunque titolo le strutture, i locali, le attrezzature o le aree pertinenti la struttura, devono avere una durata non eccedente la durata del presente affidamento e dovranno contenere la clausola di risoluzione automatica nel caso di cessazione anticipata della presente locazione.

È fatto obbligo al gestore di fornire entro i termini di legge il dettaglio della pubblicità esposta all'Ufficio Tributi del Comune, ai fini dell'applicazione della relativa imposta. È facoltà del Comune di poter procedere a verifiche e sopralluoghi per il controllo delle suddette disposizioni. Al termine del contratto, il gestore è tenuto al ripristino originale degli spazi utilizzati per la pubblicità.

9. VIGILANZA SULL'USO DELL'IMPIANTO SPORTIVO

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di vigilare sull'uso dell'immobile. L'opera di vigilanza e di controllo espletata dal Comune non implica, in alcun modo, la responsabilità dell'Ente nell'uso dell'impianto affidato in gestione, delle attrezzature e degli accessori. La responsabilità ricadrà sempre ed esclusivamente sul gestore o sugli altri soggetti che, in quanto autorizzati, utilizzeranno gli impianti medesimi.

10. CONTROVERSIE



COMUNE DI AGGIUS

PROVINCIA DI SASSARI

Via Pasquale Paoli 39, 07020 AGGIUS (SS) Tel. 079/621060 - Fax 079/620288

P.I. 00900370909- C.F. 82005370901

email: tecnico@comuneaggius.it pec: protocollo@pec.comuneaggius.it

AREA TECNICA

Per tutte le controversie inerenti e conseguenti alla interpretazione, esecuzione e risoluzione del contratto e per le quali non è possibile addivenire ad un accordo bonario, viene dichiarato competente in via esclusiva il foro di Tempio Pausania.

11. SOSPENSIONE E INTERRUZIONE DEL SERVIZIO

Solo l'Amministrazione Comunale e il RUP hanno la facoltà di ordinare la sospensione di tutti o di parte dei servizi in gestione - anche a più riprese - per ragioni di esigenze di manutenzione o di sicurezza, igienico - sanitarie.

Nel caso in cui la sospensione totale del servizio ordinata dall'Amministrazione Comunale per cause non riconducibili al gestore si protragga oltre le 48 ore lavorative al mese, non sarà dovuto, in misura proporzionale, il canone di locazione per il periodo di tempo della sospensione, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di prorogare la durata della concessione per il tempo delle sospensioni disposte.

12. ASSICURAZIONI

Il conduttore, prima di dare corso all'esecuzione del contratto, dovrà dare dimostrazione di essere provvisto di una polizza assicurativa, totalmente esente da franchigia e di durata corrispondente a quella del servizio (anche rinnovabile), per la responsabilità civile per danni e per i rischi che possano derivare dall'esecuzione dello stesso, con i seguenti massimali:

- a) responsabilità civile terzi - RCT- per un massimale di almeno € 500.000,00;
- b) responsabilità civile obbligatoria prestatori di lavoro - RCO - per l'attività in oggetto, per un massimale di almeno € 500.000,00.

Le polizze dovranno contenere espressa rinuncia da parte della compagnia assicuratrice ad ogni rivalsa nei confronti dell'amministrazione comunale per tutti i rischi, nessuno escluso, derivanti dall'attività di gestione.

L'aggiudicatario si impegna ad inviare copia delle suddette polizze cinque giorni prima della data fissata per la stipula del contratto. I servizi in affidamento non possono essere avviati prima della consegna e della verifica della correttezza, a cura degli uffici comunali competenti, delle polizze assicurative sopracitate. La copertura assicurativa sopra detta deve essere mantenuta per tutta la durata dell'affidamento.

13. PENALI, RISOLUZIONE O RECESSO DAL CONTRATTO, E REVOCA DELL'AFFIDAMENTO.

Le clausole contenute nel presente Capitolato sono tutte obbligatorie e vincolanti, pertanto a fronte del riscontro di inadempimenti contrattuali d'ufficio o per denuncia di terzi, il Comune di Aggius - Servizio tecnico, provvederà a contestare le inadempienze rilevate.

Per ciascuno dei seguenti casi di inadempimento le penali vengono così individuate:

INFRAZIONE	PENALE per ogni episodio accertato	Carattere della sanzione
------------	------------------------------------	--------------------------



COMUNE DI AGGIUS

PROVINCIA DI SASSARI

Via Pasquale Paoli 39, 07020 AGGIUS (SS) Tel. 079/621060 - Fax 079/620288

P.I. 00900370909- C.F. 82005370901

email: tecnico@comuneaggius.it pec: protocollo@pec.comuneaggius.it

AREA TECNICA

1. mancata realizzazione delle attività obbligatorie previste dal Capitolato e mancata osservanza delle prescrizioni contenute nel Capitolato, non espressamente sanzionate ai punti successivi	da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 500,00 in funzione della gravità dell'inadempimento	Alla prima contestazione Alla seconda contestazione Alla terza contestazione Oltre il terzo episodio si procederà alla immediata risoluzione del contratto
2. mancato rispetto degli oneri di pulizia e sorveglianza dell'area	da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 500,00 al giorno in funzione della gravità dell'inadempimento	Alla prima contestazione Alla seconda contestazione Alla terza contestazione Oltre il terzo episodio si procederà alla immediata risoluzione del contratto
3. mancata pulizia del sito e degli spazi annessi; mancato controllo periodico dell'efficienza degli impianti con obbligo di segnalazione all'Amministrazione Comunale degli interventi che si dovessero rendere necessari.	da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 500,00 al giorno in funzione della gravità dell'inadempimento	Alla prima contestazione Alla seconda contestazione Alla terza contestazione Oltre il terzo episodio si procederà alla immediata risoluzione del contratto
4. mancata trasmissione annuale delle polizze assicurative.	da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 250,00, in funzione della gravità dell'inadempimento	Alla prima contestazione Alla seconda contestazione Alla terza contestazione Oltre il terzo episodio si procederà alla immediata risoluzione del contratto
5. violazione degli obblighi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria del sito e impianti annessi.	da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00 in funzione della gravità dell'inadempimento	Alla prima contestazione Alla seconda contestazione Alla terza contestazione Oltre il terzo episodio si procederà alla immediata
6. svolgimento di attività senza le preventive autorizzazioni, nulla osta, richieste dalla normativa e dal presente Capitolato	da un minimo di € 200,00 ad un massimo di € 1.000,00 in funzione della gravità dell'inadempimento; fatto salvo l'applicazione delle eventuali ed ulteriori sanzioni previste dalla normativa in materia di commercio e polizia amministrativa	Alla prima contestazione Alla seconda contestazione Alla terza contestazione Oltre il terzo episodio si procederà alla immediata risoluzione del contratto
7. mancato rispetto delle norme sull'organizzazione del lavoro	da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00 in funzione della gravità dell'inadempimento	Alla prima contestazione Alla seconda contestazione Alla terza contestazione Oltre il terzo episodio si procederà alla immediata risoluzione del contratto

La risoluzione del contratto e revoca dell'affidamento potrà avvenire, oltre che nei casi citati sopra, per:

- a. Il mancato pagamento per il periodo di due mesi del canone;
- b. La realizzazione di interventi non preventivamente autorizzati dal comune;



COMUNE DI AGGIUS

PROVINCIA DI SASSARI

Via Pasquale Paoli 39, 07020 AGGIUS (SS) Tel. 079/621060 - Fax 079/620288

P.I. 00900370909- C.F. 82005370901

email: tecnico@comuneaggius.it pec: protocollo@pec.comuneaggius.it

AREA TECNICA

- c. La reiterata violazione degli impegni contrattuali inerenti alle modalità di utilizzo delle strutture concesse e la custodia dei beni concessi;
- d. Il mancato rispetto delle normative in materia di lavoro e accertata violazione di norme e clausole contrattuali regolanti il rapporto con il personale adibito ai servizi;
- e. Cessione del contratto o subappalto o scioglimento o cessazione della ditta aggiudicataria;
- f. Grave compromissione dell'igiene nelle infrastrutture utilizzate;
- g. Accertata responsabilità per danni alle strutture o derivanti da grave negligenza;
- h. Altre violazioni gravi che pregiudichino il corretto esercizio delle attività, quali la mancata attivazione dei servizi previsti dal progetto gestionale, l'attivazione di servizi che siano significativamente diversi da quelli proposti in sede di gara;
- i. perdita dei requisiti a contrarre con la Pubblica Amministrazione o qualora risulti a posteriori che l'affidatario non possieda i requisiti richiesti ai fini della partecipazione alla selezione e/o esecuzione delle prestazioni;
- l. cessazione di attività, concordato preventivo senza continuità aziendale, fallimento, liquidazione, stato di moratoria e conseguenti atti di sequestro o di pignoramento intervenuti a carico del gestore, o apertura di una qualsiasi procedura di liquidazione comunque denominata;
- m. gravi e reiterate violazioni degli obblighi connessi all'esecuzione dei servizi prescritti dal Capitolato, dall'offerta tecnica e dal contratto di locazione

Ogni altra ipotesi di risoluzione del contratto resta regolata dall'articolo 1456 C.C.

Nel caso dovessero verificarsi reiteratamente (più di tre volte per la medesima ipotesi di inadempimento) gravi violazioni degli obblighi contrattuali non eliminate dall'aggiudicatario anche a seguito di diffide formali dell'Amministrazione Comunale ovvero un grave danno all'immagine dell'Amministrazione Comunale, l'Amministrazione stessa si riserva la facoltà di risolvere il contratto con comunicazione scritta in forma di lettera raccomandata A/R. Sono fatti salvi i diritti di risarcimento all'Amministrazione per eventuali danni subiti, con tutte le conseguenze di legge e di contratto che detta risoluzione comporta.

La risoluzione anticipata del contratto comporterà l'incameramento della cauzione e la segnalazione all'A.N.A.C.

Il Comune di Aggius si riserva la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto ex art. 1373 del Codice civile da effettuarsi con P.E.C. o raccomandata con ricevuta di ritorno; in tal caso il Comune di Aggius comunicherà formalmente al Conduttore l'esercizio del diritto di recesso con un preavviso minimo di 6 (sei) mesi.

In caso di recesso per volontà del Comune, a titolo di corrispettivo del recesso il gestore non sarà tenuto al pagamento del previsto canone di locazione per gli ultimi 6 (sei) mesi della stessa.

È facoltà del Conduttore recedere dal contratto prima della naturale scadenza con un preavviso di mesi 6 (sei);

14. SPESE CONTRATTUALI

Sono a carico del gestore senza diritto di rivalsa:

- Le spese contrattuali;
- Le tasse e gli altri oneri per l'ottenimento di tutte le licenze tecniche occorrenti per l'esecuzione dei lavori e la messa in funzione degli impianti;
- Le tasse e gli altri oneri dovuti ad enti territoriali (occupazione temporanea di suolo pubblico, passi carrabili, permessi di scarico, canoni di conferimento a discarica ecc.) direttamente o indirettamente connessi alla gestione e all'esecuzione del servizio;



COMUNE DI AGGIUS

PROVINCIA DI SASSARI

Via Pasquale Paoli 39, 07020 AGGIUS (SS) Tel. 079/621060 - Fax 079/620288

P.I. 00900370909- C.F. 82005370901

email: tecnico@comuneaggius.it pec: protocollo@pec.comuneaggius.it

AREA TECNICA

- Le spese, le imposte, i diritti di segreteria e le tasse relativi al perfezionamento e alla registrazione del contratto;

15. RICONSEGNA DELLA STRUTTURA

Entro 30 giorni dalla stipulazione del contratto, viene redatto il verbale di consegna degli immobili di proprietà comunale, che dovranno essere riconsegnati, alla scadenza dell'affidamento, nelle medesime condizioni fatto salvo il normale deperimento per usura.

16. TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

Il Condatore è tenuto ad assumere gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, di cui all'art. 3 della legge 136/2010 e sanzionati dall'art. 6 della medesima legge.

In particolare, egli è tenuto a comunicare alla Stazione Appaltante gli estremi identificativi del conto corrente dedicato, anche in via non esclusiva, alla commessa pubblica oggetto del presente affidamento, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi.

Il Condatore è altresì tenuto a comunicare ogni modifica relativa ai dati trasmessi

Il Responsabile del procedimento
Geom. Antonio Maria Demuro

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Paola Lattuneddu