

COMUNE DI CONDOVE

PROVINCIA DI TORINO

UFFICIO TECNICO

**GESTIONE DELL'AREA SPORTIVA
DENOMINATA "CAMPO DA CALCIO"**

Allegato alla deliberazione di Giunta Comunale

n. __ del __/__/2012

DISCIPLINARE D'APPALTO

Condove, 24/08/2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Paolo Geom. Nervo

Art. 1 – OGGETTO E FINALITA' DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto la concessione della gestione dell'area sportiva denominata "Campo da calcio" (di seguito l'Impianto) in ottica di valorizzazione complessiva dell'area stessa e più in generale di finalizzazione delle attività in essa sviluppate alla promozione sportiva del territorio condovese. In tale ottica le iniziative sviluppate devono assicurare la coerenza con gli obiettivi specifici dell'Amministrazione.

L'Impianto è posto al centro del paese con accesso principale da via Roma ed accesso secondario da via C.Battisti ed è costituito dai seguenti immobili:

- Campo da calcio e relativo sistema di illuminazione
- Tribune
- Spogliatoi
- Centrale termica
- Locali di deposito

Con l'affidamento in appalto della gestione della predetta area si intende perseguire le seguenti finalità che considerano di rilevante interesse pubblico:

- dare piena attuazione al "diritto allo sport" dei cittadini di ogni fascia di età e categoria sociale, concorrendo alla promozione, all'incremento e alla diffusione della pratica delle attività motorie e sportive consentite dall'Impianto;
- favorire e promuovere la pratica del calcio a livello giovanile, perseguendo oltre agli scopi agonistici e competitivi propri dell'attività, il raggiungimento di quegli elementi educativi, di amicizia, aggregazione e di condivisione dell'impegno e delle regole, per una crescita equilibrata, fisica ed interiore dei ragazzi;
- effettuare un campionato di calcio con sede di gioco nell'Impianto con una squadra di almeno terza categoria o giovanile facente capo alla Società aggiudicatrice;
- realizzare una forma di affidamento della gestione il più possibile "partecipata", vale a dire con la collaborazione e la responsabilità anche di soggetti associativi operanti sul territorio comunale che siano effettivi utilizzatori dell'Impianto ed in possesso di requisiti di esperienza che contribuiscano ad accrescere il valore formativo dell'attività motoria e sportiva;
- favorire e dare priorità nell'utilizzo dell'Impianto alle società sportive condovesi, non escludendo la possibilità di accesso da parte di gruppi ed associazioni sportive provenienti da altri comuni, ed ammettendo anche l'impiego per attività a carattere culturale e sociale collaterali a quelle sportive e non considerate incongrue con la destinazione d'uso prevalente dell'Impianto.

Art. 2 – SISTEMA DI GARA E CRITERIO D'AGGIUDICAZIONE

L'affidamento in concessione avverrà con il sistema di procedura aperta (ex asta pubblica) a norma dell'art. 3 del R.D. 18.11.1923, n. 2440 e degli artt. 37, 63 e seguenti del relativo regolamento di attuazione e approvato con R.D. 23.05.1924, n. 827, con aggiudicazione mediante offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art.81 e 83 del D.Lgs. n° 163/06 e s.m.i.

I partecipanti presenteranno le proprie offerte nel rispetto dei termini e delle modalità fissate dal bando di gara. Nella parte non regolamentata da apposita normativa, si prenderà a riferimento normativo il "Codice dei Contratti Pubblici di lavori, servizi e forniture" di cui al D.Lgs. n° 163/06 e s.m.i.

Art. 3 – REDAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) **II PROGETTO di GESTIONE** (di seguito il Progetto) costituito da uno studio per la gestione dell'Impianto, corredato da apposita relazione tecnica, nei termini e con le finalità espresse all'Art. 1. Particolare attenzione, come anticipato, va alla **valorizzazione** degli aspetti

naturali dell'area interessata ed in generale del territorio ed allo **sviluppo** delle potenzialità sportive.

Il Progetto di Gestione, dovrà esplicitare in maniera puntuale le seguenti indicazioni:

- 1) le modalità di gestione dell'intera area, con particolare attenzione all'attività riferite al gioco del calcio e della relativa attività giovanile ;
 - 2) la vigilanza ed il controllo di aree e strutture facenti parte della concessione;
 - 3) le azioni atte a migliorare l'accesso e la fruibilità dell'Impianto (zona ingresso pubblico ed atleti, servizi igienici ecc...)
 - 4) le forme di collaborazione con le associazioni locali, per la realizzazione di manifestazioni, eventi, etc.,
 - 5) l'individuazione delle diverse categorie di utilizzatori/frequentatori dell'area e la coesistenza delle iniziative;
 - 6) il campionato di calcio che si intende effettuare, i periodi di utilizzo,
- b) II CRONOPROGRAMMA** in cui si evidenziano i tempi di implementazione del Progetto nel suo complesso con indicate in dettaglio tutte le fasi di realizzazione, in modo che si possa valutare l'effettiva entrata in funzione delle varie iniziative. Lo sviluppo sull'asse dei tempi delle nuove attività deve risultare congruente con la sostenibilità complessiva di cui al successivo punto c)
- c) II PIANO di SOSTENIBILITA' ECONOMICA** (piano economico di gestione) atto a dimostrare come le iniziative illustrate al punto a) concorrano alla sostenibilità economica nel tempo dell'intero Progetto. In questa sede saranno delineate le caratteristiche delle singole iniziative in termini di tipologia di fruitori, onerosità o meno delle stesse, ricadute reciproche e sussidiarietà.
- d) L'OFFERTA ECONOMICA** da formulare, in termini migliorativi, sulla base dell'ammontare del canone di concessione di cui al successivo art.5.

Art. 4 VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

La Commissione attribuirà un punteggio espresso in centesimi, ripartito come segue tra le voci costituenti l'offerta tecnica ed economica:

PROGETTO DI GESTIONE fino ad **50** punti su 100

Per la qualità e le caratteristiche metodologiche e tecniche del Progetto illustrate nella relazione tecnica e nello studio, distribuiti secondo i seguenti parametri:

- fino a 20 punti per la capacità di valorizzazione delle attività sportive in particolare del gioco del calcio (riferimento art.3 lettera a) punto 1) ;
- fino a 10 punti per la capacità di valorizzare la struttura (riferimento art.3 lettera a) punti 2), 3) e 4)
- fino a 20 punti per la tipologia di fruitori della struttura (riferimento art.3 lettera a) punti 5) e 6);

CRONOPROGRAMMA fino a **15** punti su 100

Tempi di realizzazione (capacità di attuare il Progetto nel minor tempo possibile. I tempi dovranno essere espressi in termini del numero dei mesi previsti per la realizzazione del Progetto, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto). Tali tempi di realizzazione non dovranno dipendere dai tempi di realizzazione dei lavori da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il punteggio minimo, relativamente ai due suddetti parametri, per l'ammissibilità della proposta presentata, dovrà essere di almeno 40 punti su 100. Le offerte tecniche che avranno ottenuto un punteggio inferiore a 40 verranno automaticamente escluse dal prosieguo della procedura di gara.

SOSTENIBILITA' ECONOMICA fino a **15** punti su 100

Per la congruenza delle analisi del mercato dei possibili fruitori, l'individuazione delle iniziative e dei servizi paganti, la sussidiarietà con i servizi a titolo gratuito e, nel complesso, la sostenibilità economica dell'insieme.

OFFERTA ECONOMICA DEL CANONE DI GESTIONE fino a **20** punti su 100

Conferendo il punteggio massimo (**20** punti) alla Società proponente che avrà presentato l'offerta economica migliore. Alle altre offerte saranno assegnati punteggi determinati in misura inversamente proporzionale al loro importo, confrontati con l'offerta economicamente più vantaggiosa secondo la seguente formula:

$$p = pM \times P / Pm$$

Dove :

p = punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione;

pM = punteggio massimo attribuibile;

P = prezzo dell'offerta presa in considerazione;

Pm = prezzo migliore tra le offerte.

Art. 5 – DURATA, CANONE DELLA CONCESSIONE ED EVENTUALE CONTRIBUTO

La gestione dell'Impianto, avrà la durata di **anni 4** con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto di affidamento in concessione, con facoltà del Comune di rinnovarlo per ulteriori quattro anni qualora se ne ravvisi l'opportunità, il pubblico interesse e la convenienza economica previa adozione degli opportuni atti gestionali. In assenza, nei primi anni di attività, di penalità applicate al concessionario, ai sensi dell'art. 24 del presente disciplinare, il rinnovo sarà comunque concesso previa adozione degli opportuni atti gestionali.

Viene fissato un canone annuale minimo, pari ad € 1.200,00, per la gestione dell'Impianto. Il canone stesso dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale, in due rate semestrali uguali, da pagarsi anticipatamente entro il 5° (quinto) giorno di inizio semestre. La prima rata dovrà essere versata alla data della firma del contratto.

Il Concessionario è chiamato ad esprimersi in termini migliorativi rispetto a quanto sopra; sarà data facoltà di scomputare il canone di concessione nella misura massima del 100% per interventi patrimoniali sostanziali finalizzati alla promozione ed allo sviluppo dell'azione turistica del territorio, rientranti nel Progetto di gestione, a seguito di presentazione di specifica proposta redatta ai sensi del D.Lgs 163/2006 e s.m.i., purché approvata dall'Amministrazione Comunale. La proposta dovrà essere presentata entro tre mesi dalla stipula del contratto ed essere attuata secondo le indicazioni del cronoprogramma. In caso contrario non sarà più possibile scomputare nessun tipo di opera e si procederà al regolare pagamento delle rate di canone. Nell'eventualità che si proceda al rinnovo della concessione, la misura del canone scomputabile sarà oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale fino ad una percentuale di riduzione pari al 50%.

Qualora il Comune provveda alla realizzazione di opere di miglioramento ed ampliamento funzionale delle strutture a beneficio dell'attività del Concessionario, avrà diritto ad un adeguamento del canone nella misura pari al 10% annuo della spesa sostenuta.

Il canone verrà aggiornato ed adeguato ogni anno, sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'Istat e verificatesi nell'anno precedente, nella misura stabilita dalla legge.

L'Amministrazione Comunale, anche in funzione della validità del Progetto, si riserva la facoltà di elargire un contributo annuo per le attività, riconosciute di valenza sociale, che verranno svolte all'interno dell'Impianto, sulla base di un calendario che ogni inizio di stagione la Società aggiudicataria potrà presentare.

Art. 6 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si obbliga ad osservare le seguenti prescrizioni:

1. La gestione dell'Impianto dovrà essere condotta con professionalità e decoro. L'immobile, gli arredi, il materiale e le attrezzature, di proprietà dell'Ente, attualmente presenti in loco, dovranno essere mantenuti in perfetta pulizia ed efficienza, attenendosi scrupolosamente alle vigenti normative in materia di igiene e sanità pubblica e sicurezza dei lavoratori.
2. Entro due mesi dalla stipula del contratto il Concessionario effettuerà:
 - a. la pulizia di tutta la struttura data in gestione, e la raccolta dei rifiuti eventualmente presenti;
 - b. la rimozione degli arredi o delle attrezzature danneggiati e la messa in sicurezza di quelle esistenti.
3. Deve essere consentito il libero accesso del personale del Comune, incaricato del controllo, così come il libero accesso all'area da parte del pubblico durante le manifestazioni e le attività che vengano promosse o patrociniate dall'Amministrazione Comunale, nonché l'utilizzo dell'Impianto per un periodo di max 10 giorni annui, per l'organizzazione di eventuali manifestazioni o eventi particolari che saranno oggetto di opportuna organizzazione e comunicazione al Concessionario da parte dell'Ente con congruo anticipo.
4. Dovranno essere rispettate le condizioni concordate con l'Amministrazione Comunale circa le modalità di fruizione dell'Impianto (orari d'apertura, eventuali tariffe d'ingresso ecc.)
5. E' fatto divieto di apportare modifiche di alcun genere ai luoghi ed alla struttura avuta in concessione che divergano da quanto affidato in concessione, fatti salvi successivi e motivati accordi stabiliti con l'Amministrazione Comunale e dalla stessa formalmente autorizzati. Le spese di tali interventi straordinari saranno a esclusivo carico del Concessionario, salvo che rientrino nello scomputo del canone.
6. Farsi carico della pulizia e riordino, manutenzione ordinaria di tutto l'Impianto come individuato all'articolo 1 del presente disciplinare.
7. Assicurare la fornitura di ogni e qualsiasi materiale e/o attrezzatura eccedenti quella già esistente e quelle specificatamente previste nella redazione dell'offerta, necessaria per l'espletamento dell'attività di gestione. Dette attrezzature rimarranno di proprietà del Concessionario e potranno essere asportate al termine dell'appalto purchè la loro rimozione non arrechi pregiudizio agli immobili o agli arredi forniti dal Concedente. Ove non sia possibile provvedere all'asportazione senza arrecare pregiudizi, le attrezzature rimarranno acquisite in proprietà dal Concedente medesimo, fatti salvi gli accordi all'uopo fissati con l'Amministrazione Comunale ed opportunamente formalizzati riguardanti l'aspetto economico dell'acquisizione.

Art. 7- INDIVIDUAZIONE DELLE ATTIVITÀ DA SVOLGERE

Il concessionario dovrà utilizzare e far utilizzare l'Impianto osservando tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'Impianto in oggetto.

Le attività sportive e motorie ammesse e compatibili con le caratteristiche dell'Impianto sono le seguenti

- CALCIO
- ATLETICA
- GINNASTICA E PRE-ATLETICA
- ATTIVITA' LUDICO-MOTORIE E DI ESPRESSIONE CORPOREA
- ATTIVITA' DI RIABILITAZIONE E DI MANTENIMENTO

Ogni altra disciplina sportiva compatibile con le caratteristiche dell'Impianto sarà ammessa, salva preventiva autorizzazione scritta rilasciata dal Comune.

Il calendario e l'orario di fruizione dell'impianto sono stabiliti di comune accordo tra le parti sulla base delle attività svolte dal concessionario e delle altre domande di utilizzo che perverranno.

Le domande dovranno essere inoltrate contestualmente alla Società Concessionaria ed all'Assessorato allo Sport del Comune, che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di accettare o meno dette richieste.

Le attività e manifestazioni diverse da quelle sportive saranno consentite previa autorizzazione del Comune e dovranno comunque svolgersi con modalità e calendari che non compromettano il regolare svolgimento delle attività sportive programmate dal concessionario.

Il Concessionario, oltre alla realizzazione delle proprie attività agonistiche, si impegna a mettere in atto una serie di attività rispondenti alle esigenze di formazione, promozione e mantenimento delle attività sportive a beneficio dei cittadini, in particolare dei giovani.

Il Concessionario ha l'obbligo, sulla base delle domande di utilizzo che verranno inoltrate, di riservare, compatibilmente colle proprie necessità, gli opportuni spazi alle altre Società sportive od al Comune, per proprie attività e/o iniziative, sempre se non contrastanti con le proprie attività. In particolare la fascia mattutina dal lunedì al sabato, compresa tra le ore 8.00 e le ore 13.00, potrà essere occupata, qualora ne esista la richiesta, da attività scolastiche e/o rivolte alla terza età, patrocinate dal Comune.

Il Concessionario, sulla base del Progetto, potrà redigere un regolamento di gestione e di utilizzo delle aree date in concessione da sottoporre all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Sarà cura del Concessionario far rispettare tale regolamento a tutti i fruitori delle aree.

Art. 8 – RISCALDAMENTO, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA POTABILE

L'impianto di riscaldamento/produzione acqua sanitaria dovrà essere autonomamente gestito con oneri totalmente a carico del Concessionario, ad esclusione degli interventi di manutenzione straordinaria, il cui onere economico verrà ripartito in base alle disposizioni di legge.

Sono a carico esclusivo del Concessionario le spese relative all'energia elettrica, gas e all'acqua potabile. Per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei relativi impianti si rimanda agli appositi articoli del presente disciplinare.

Art. 9 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

La concessione di cui al presente disciplinare comporterà l'assunzione dei seguenti oneri da parte del Concessionario:

- A) Spese per la gestione e manutenzione ordinaria, nonché per tutte le forniture ed i servizi connessi allo svolgimento dell'attività, compresi telefono, raccolta rifiuti e pulizia di locali ed aree.
- B) Spese per tutto il personale impiegato nello svolgimento dell'attività di gestione.
- C) Spese per l'assicurazione di cui all'art.11.
- D) Spese riguardanti, autorizzazioni, imposte e tasse comunali (compresa la tassa sui rifiuti), nulla-osta eventualmente necessari per lo svolgimento dell'attività oggetto della concessione.

Art. 10 - ONERI A CARICO DEL COMUNE

Restano a carico del Comune, le spese relative all'Assicurazione per l'incendio e Responsabilità Civile inerente l'intero complesso, le imposte erariali per gli immobili e le opere di manutenzione straordinaria e miglioria non contenute nell' offerta del Concessionario.

Art. 11 - GARANZIE SU RISCHI E R.C. DERIVANTI DALLA CONCESSIONE.

Il Concessionario si impegna a stipulare prima della sottoscrizione del contratto di gestione, polizza assicurativa a copertura di ogni rischio compresa l'alea del furto incendio e R.C. derivanti dall'esercizio dell'attività svolta, che andrà presentata al Comune con un massimale di € 3.000.000,00. Tale polizza deve esplicitamente evidenziare, in apposita clausola, che la copertura sia estesa oltre che alle cose, anche a tutti gli utenti ed al personale.

Il Comune resta in ogni caso sollevato da qualsiasi responsabilità diretta e indiretta e di qualsiasi natura derivante dalle attività di cui al presente disciplinare. Eventuali danni che venissero arrecati alla struttura ed alle attrezzature, imputabili a negligenze e/o imperizia della gestione, da verificarsi

comunque di volta in volta da parte del Comune, resteranno a carico del Concessionario della gestione. Qualora l'ammontare dei danni non fosse coperto da apposita polizza assicurativa, potrà essere recuperato avvalendosi dalla cauzione all'uopo prestata.

Art. 12 – SUBCONCESSIONI

E' vietato subconcedere a terzi la gestione dell'Impianto. E' altresì vietata la vendita di quote societarie a terzi e per tutta la durata della convenzione sarà responsabile il sottoscrittore della stessa.

Art. 13 – PERSONALE

La gestione delle strutture dovrà essere svolta dal Concessionario con propri capitali e proprio personale. In particolare sarà a carico dello stesso tutto il personale occorrente per una corretta gestione e per l'esecuzione delle opere di ordinaria manutenzione dei beni oggetto di contratto. Pertanto saranno a carico del medesimo tutti gli oneri relativi alla corresponsione degli stipendi, salari e conseguenti contributi previdenziali ed assicurativi di legge per il personale dipendente in servizio.

Il personale in servizio dovrà essere in regola con le prescritte norme igienico-sanitarie e dovrà mantenere un contegno riguardoso e corretto verso il pubblico. Il Concessionario è tenuto ad assumere tutti i provvedimenti previsti dalla legge, nei confronti del personale dipendente che non osservasse una condotta conforme alle norme vigenti. Le segnalazioni e richieste del Comune in questo senso saranno impegnative per il Concessionario.

Art. 14 - USO DEI LOCALI - SOSPENSIONE

Con la firma del contratto il Comune garantisce per tutta la durata della concessione il libero uso delle strutture di cui trattasi, fatta comunque salva ogni sospensione che dovesse verificarsi per anomalie o disfunzioni ai locali che richiedessero lavori di manutenzione straordinaria.

Resta comunque inteso che nessun indennizzo sarà dovuto dall'Amministrazione Comunale al Concessionario qualora, per qualsiasi causa, i locali si rendano inagibili per un periodo non superiore a mesi due. Qualora i locali si rendano inagibili per un periodo superiore, per grave colpa dell'Amministrazione, il Concessionario, trascorso tale periodo, potrà richiedere la risoluzione del contratto, con diritto a risarcimento o rimborsi da stabilirsi in accordo fra le parti, ovvero con ricorso alla procedura di cui all'art. 23.

Art. 15 - RISPETTO DELLE MISURE IGIENICO-SANITARIE

Il Concessionario è tenuto al rispetto, per quanto di competenza, di tutte le operazioni e norme relative agli aspetti igienico sanitari concernenti la legge 283/62 e smi e il D.P.R. 327/80 e smi. Le norme e le disposizioni in futuro emanate in materia saranno vincolanti per il Concessionario.

Art. 16 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Nel periodo di affidamento in gestione, sono a totale carico del Concessionario tutte le opere di ordinaria manutenzione dell'area e dei locali ceduti in concessione, che si renderanno necessarie nel corso della gestione stessa, sia che queste vengano rilevate dal gestore che dal Comune nel corso di periodiche ispezioni.

Tali opere, che dovranno comunque essere oggetto di apposite segnalazioni al Comune per sua opportuna conoscenza, si intendono anche estese alla realizzazione, riparazione e/o sostituzione delle rifiniture e decorazioni, alla tenuta in efficienza degli impianti elettrici, di sicurezza, idrici e di riscaldamento comprendendo anche la sostituzione di vetri, riparazione ed integrazione dell'attrezzatura, sostituzione di rubinetterie e lampade, pulizia e disinfezione dei locali e

comunque tutte quelle opere che per consuetudine fanno capo all'affittuario in dipendenza dell'art. 1609 del Codice Civile.

Nel caso in cui le suddette opere non vengano eseguite, il Comune invierà specifico invito-diffida con lettera raccomandata applicando le penali di cui all'art. 24 punto D). Se tale situazione continuerà a sussistere, il Comune si sostituirà al Concessionario applicando le penali di cui all'art. 24 punto E).

Art. 17 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria dell'Impianto, compresi eventuali interventi di adeguamento a future norme di sicurezza, sono a carico del Comune fatto salvo quanto previsto dall'art.5. Tali lavori, a seguito di opportune verifiche tecniche, come stabilito dall'art.18, saranno programmati in relazione all'entità ed urgenza dei medesimi, e, di norma, saranno eseguiti nei periodi di bassa stagione. Le opere segnalate, se non creeranno pregiudizio all'esercizio delle attività, non potranno essere di pretesto al Concessionario per richieste non contemplate dal presente Disciplinare.

Art. 18 - COMMISSIONE TECNICA

La differenziazione tra opere di manutenzione ordinaria a carico del Concessionario e le opere di manutenzione straordinaria a carico dell'Amministrazione Comunale sarà stabilita da una apposita Commissione composta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico LL.PP. o suo delegato, dal Concessionario e da Tecnici esperti in materia di fiducia dell'Amministrazione.

Art. 20 – RESPONSABILITÀ DI GESTIONE

Il Concessionario risponde di tutto quanto concerne la gestione oltre che del proprio personale, dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esercizio del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune.

L'Amministrazione comunale non si costituisce né può essere considerata, in nessun modo, depositaria delle provviste, dei mobili, degli oggetti, degli attrezzi e dei materiali che il concessionario detiene nei locali oggetto della presente concessione, rimanendo la custodia e la conservazione a totale carico, rischio e pericolo del concessionario.

Il concessionario risponde direttamente e interamente di ogni danno che per fatto proprio, della sua famiglia, dei suoi dipendenti o degli avventori, possa derivare all'Amministrazione Comunale o a terzi.

Art. 21 - RESPONSABILITÀ VERSO TERZI

Il Concessionario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni a persone e a cose, che potessero in qualsiasi momento e modo derivare da quanto forma oggetto del presente Disciplinare. Per quanto sopra, al momento della stipula del contratto di concessione della gestione il Concessionario dovrà depositare copia della polizza assicurativa, appositamente stipulata, a copertura di ogni rischio connesso all'uso dei locali in concessione (R.C., furto, incendi) come indicato all'art.11.

Art. 22 - RICONSEGNA DELLE STRUTTURE

Alla scadenza della gestione, il Concessionario dovrà restituire l'Impianto con i relativi arredi nel medesimo stato in cui li ha ricevuti e risultanti dal verbale di consegna, fatte salve naturalmente le eventuali opere di miglioria e modifiche apportate con il consenso dell'Amministrazione ed il normale logorio d'uso.

Le eventuali opere non ricomprese nella manutenzione ordinaria e non scomutate dal canone di concessione alla scadenza contrattuale entreranno a far parte del patrimonio immobiliare dell'Amministrazione Comunale senza alcun diritto di risarcimento al concessionario.

Alla riconsegna delle strutture, che dovrà essere oggetto di apposito verbale, dovranno pertanto essere eseguite a cura del Concessionario tutte le opere di ordinaria manutenzione, delle quali si dovrà fare cenno nel citato verbale ai fini dello svincolo o meno della cauzione.

Eventuali danni documentati che venissero arrecati nel corso della gestione agli impianti ed attrezzature, rimarranno a carico del Concessionario.

Art. 23 - RISOLUZIONE E REVOCA DEL CONTRATTO

Produrranno ipso iure la risoluzione della concessione per fatto e colpa del concessionario ed il conseguente risarcimento dei danni oltre alla corresponsione di quanto dovuto sino alla scadenza della concessione, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 c.c.:

- A. il mancato pagamento di un importo equivalente a due rate semestrali del canone di concessione;
- B. il mancato svolgimento dell'attività posta ad oggetto del presente appalto come descritta all'art. 1 del presente disciplinare;
- C. il mancato rispetto dei tempi indicati nel punto b) dell'art.3 e dei termini perentori indicati nel presente disciplinare (pulizia e sistemazione dell'area, ecc.)
- D. l'inosservanza degli obblighi del Concessionario tali da pregiudicare l'esercizio delle attività, sotto il profilo della gestione, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, senza che il Concessionario possa richiedere somme a titolo di indennizzo o mancato guadagno.

Art. 24 – PENALI

Fatta salva la possibilità della risoluzione del contratto, eventuali particolari inadempienze degli obblighi del concessionario, derivanti dal presente disciplinare, comporteranno l'applicazione delle seguenti penali:

- a) per l'inosservanza di ogni prescrizione di cui al presente disciplinare verrà applicata una penale di € 250,00 (dicasi duecentocinquanta/00).
- b) per ogni giorno di occupazione senza titolo dei locali dovrà corrispondere, oltre al risarcimento degli eventuali maggiori danni, la somma di € 200,00 (duecento/00) giornalieri.
- c) per l'inosservanza delle prescrizioni di cui all'art.15 del presente disciplinare, fatte salve e impregiudicate le azioni di competenza dell'A.S.L. TO 3, competente per territorio, verrà applicata una penale di € 500,00 (dicasi cinquecento/00).
- d) per le opere di ordinaria manutenzione eseguite dal Concessionario a seguito di invito-diffida, verrà applicata una penale pari al 10% dell'importo delle opere.
- e) per le opere di ordinaria manutenzione eseguite dal Comune verrà applicata una penale pari al doppio dell'importo delle opere.

Art. 25 – CAUZIONI e GARANZIE

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi a suo carico il Concessionario depositerà, all'atto della stipula del contratto, una cauzione pari ad un'annualità del canone di concessione.

Tale cauzione da costituirsi in uno dei modi previsti dalla Legge 10.06.1982 n. 348, sarà restituita dopo l'avvenuta regolare riconsegna al Comune dei locali in oggetto, sempre che il Concessionario abbia adempiuto ad ogni suo obbligo ed ogni eventuale controversia sia stata definita e liquidata.

Il Comune avrà diritto di trattenere ed incamerare in via amministrativa ed unilaterale, la somma di cui sopra fino alla concorrenza di ogni suo credito in caso di insolvenza e/o inadempimento del Concessionario. Tale possibilità è estesa ai danni da esso direttamente ed

indirettamente arrecati alle strutture ed impianti, senza pregiudizio degli ulteriori diritti e salva ogni altra azione.

Art. 26 - SPESE CONTRATTUALI

Sono a carico del concessionario tutte le spese inerenti e conseguenti la concessione, comprese quelle di natura fiscale.

Art. 27 - CONTROVERSIE ED ARBITRATI

Tutte le controversie relative al presente contratto, se non conciliabili mediante apposita transazione amichevole tra le parti interessate, saranno devolute al giudice competente per territorio.