



COMUNE DI MASI TORELLO

Provincia di Ferrara

Area Tecnico Progettuale Manutentiva – Servizio LLPP

CAPITOLATO D'ONERI PER LA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE GRATUITA DELL'AREA DENOMINATA "PARCO ROBINSON" SITA IN MASI SAN GIACOMO

ART. 1 - OGGETTO DELLA GESTIONE

1. Oggetto del presente capitolato d'oneri è la regolamentazione dei rapporti nascenti dalla gestione dell'area denominata "PARCO ROBINSON", sita in Masi San Giacomo, su una superficie adiacente il campo sportivo di Masi San Giacomo, distinto in catasto al foglio 13, mappale 27, della superficie complessiva di mq. 1848, sul quale è ubicato un campo da tennis in disuso, ed una piccola area giochi attrezzata, il tutto meglio individuato nella planimetria allegata al presente contratto, quale parte integrante dello stesso.

2. L'area del Parco Robinson, oggetto della gestione, è così costituito:

- un campo da tennis in terra rossa, scoperto, con impianto per l'illuminazione notturna;
- un'area verde attrezzata, con panchine e attrezzature ludiche;
- aree verdi e cortilive di pertinenza.

3. Il gestore dovrà garantire il presidio e custodia dell'impianto mantenendo la destinazione a impianto sportivo. La concessionaria della gestione si obbliga a servirsi dell'impianto, esclusivamente per le attività sportive e ricreative pertinenti con la natura del centro sportivo.

4. Alla scadenza della gestione o in caso di consegna anticipata, l'impianto dovrà essere restituito al Comune nello stato di fatto in cui si trova a seguito degli interventi di riqualificazione, salvo il normale deperimento d'uso;

ART. 2 - DURATA

1. La durata della gestione è stabilita fino al _____, fatta salva la facoltà del Comune di Masi Torello di richiedere la piena disponibilità del bene prima della scadenza contrattuale per urgenti ed impreviste necessità con decisione motivata, previo preavviso scritto alla concessionaria di giorni 90 (novanta).

ART. 3 - OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL GESTORE

1. Il gestore è responsabile della riqualificazione, della custodia e della conservazione dell'impianto. In particolare deve provvedere, a propria cura e spese:

- alla riqualificazione dell'impianto mediante esecuzione dei lavori come da progetto proposto in sede di gara (ed approvato anche con modifiche dall'Amministrazione comunale), con affidamento dei lavori da parte del soggetto individuato come concessionario nel pieno rispetto del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36,

Comune di Masi Torello – Piazza C. Toschi n. 3 - 44022 Masi Torello (FE)
C.F. e P.IVA 00321080384 - Tel. 0532/819113 Fax 0532/816677

<http://www.comune.masitorello.fe.it>

e-mail protocollo@comune.masitorello.fe.it

PEC: protocollo@cert.comune.masitorello.fe.it





Codice dei contratti pubblici, ad un'impresa specializzata in possesso di tutti i requisiti di legge;

- Acquisizione a proprie spese di tutte le necessarie iscrizioni, autorizzazione, concessioni, omologazioni, licenze o permessi prescritti ai sensi di legge o previsti dai regolamenti;
- Volturare a proprio nome le utenze per energia elettrica, acqua, ecc...;
- Alla manutenzione ordinaria dell'impianto;
- Alla custodia con assolvimento degli obblighi di salvaguardia del patrimonio

Compete inoltre al gestore:

- a) mantenere sull'impianto il numero di operatori qualitativamente e quantitativamente necessario all'adempimento degli obblighi di cui al presente capitolato d'oneri, secondo quanto previsto dalla legge e dalle prescrizioni di sicurezza, con particolare riferimento alle prescrizioni sulla sicurezza delle persone nei luoghi di lavoro (utenti ed addetti), ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. Il gestore è infatti tenuto all'osservanza delle disposizioni dettate dal D.Lgs. n. 81/2008, in quanto applicabili, assumendo la qualità di "datore di lavoro", si impegna a nominare un responsabile per il mantenimento delle condizioni di sicurezza, il quale dovrà essere presente durante l'esercizio dell'intera attività sportiva, ai sensi del Decreto del Ministero dell'Interno del 18/03/1996 e successive modificazioni e integrazioni. Nel caso in cui il responsabile non venga nominato, l'Amministrazione Comunale riterrà responsabile della sicurezza il Legale Rappresentante dell'Associazione concessionaria della gestione.
- b) munirsi delle prescritte autorizzazioni di polizia amministrativa nel caso si rendano necessarie;
- c) assolvere a tutti gli obblighi fiscali e tributari inerenti la gestione;
- d) impegnarsi, ai sensi di quanto previsto dal decreto del Ministero della Salute 24 aprile 2013 pubblicato in G.U. n. 169 del 20.07.2013 e successive modifiche, all'utilizzo e al funzionamento di defibrillatori semiautomatici e di eventuali altri dispositivi salvavita, in dotazione all'impianto, garantendo la presenza di operatori formati BLS;
- e) garantire una congrua copertura assicurativa relativa a:
 - Responsabilità Civile verso Terzi (in seguito denominata Rct) con massimali non inferiori a € 3.000.000,00 (tre milioni di euro), per sinistro, € 3.000.000,00 (tre milioni di euro) per persona, € 3.000.000,00 (tre milioni di euro), per cose e animali;
 - copertura della Rct per i rischi derivanti dalla conduzione dell'impianto concesso in gestione;
 - estensione della garanzia alla Rct personale derivante alle persone dipendenti e non, della cui opera il gestore si avvale;
 - estensione della garanzia alla Responsabilità Civile verso i dipendenti (R.c.o.) ove il gestore ne abbia, con massimali (Responsabilità Civile Prestatori d'Opera), qualora vi sia la presenza di prestatori d'opera subordinati con massimali non inferiori a € 3.000.000,00 (tre milioni di euro) per sinistro, ed € 2.500.000.000 (duemilionicinquecentomila euro) per prestatore d'opera;
 - in caso di danni ai beni di proprietà del gestore, la stessa rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Masi Torello e dei suoi amministratori, dipendenti e collaboratori, impegnandosi a far inserire apposita clausola di rinuncia alla rivalsa negli eventuali contratti di assicurazione che avesse a stipulare per tali beni;



- polizza rischio locativo a copertura dei danni che, per responsabilità del gestore, possono essere arrecati al fabbricato, per un valore di € 250.000,00. Detta polizza dovrà altresì prevedere un massimale non inferiore a € 500.000,00 per la garanzia "Ricorso terzi" oltre alla copertura dei beni di proprietà della concessionaria.

Le coperture assicurative stipulate dal gestore dovranno essere mantenute in essere fino al termine della concessione e del suo eventuale rinnovo.

L'Amministrazione Comunale sarà, in ogni caso, tenuta indenne dai danni eventualmente non coperti in tutto o in parte dalle polizze assicurative.

L'operatività o meno delle coperture assicurative non esonera il gestore dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti.

Il Comune di Masi Torello resta in ogni caso esonerato da qualsiasi responsabilità di seguito elencata a titolo esemplificativo e non esaustivo relativa a:

- danni diretti o indiretti che potessero provenire a terzi o all'impianto da fatti, omissioni o colpa di terzi in genere, obbligando il beneficiario a rispondere di tutti i deterioramenti o danni prodotti per sua colpa o di terzi all'impianto oggetto della presente concessione in gestione;
- eventuali furti all'interno dell'impianto;
- eventuali danni a persone o cose in dipendenza di tumulti o risse che dovessero verificarsi durante le attività espletate o comunque consentite dal gestore all'interno dell'impianto;
- danni a persone o cose in dipendenza del mancato rispetto delle norme di sicurezza con particolare riferimento alle dotazioni ed impianti di sicurezza, alle vie di esodo, degli obblighi di manutenzione dei beni e degli impianti, del mancato rispetto del controllo sull'accesso delle persone e sulla verifica dello stato di affollamento dell'impianto.

Il Comune di Masi Torello rimarrà estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e/o di fatto posti in essere a qualunque titolo dal gestore, il quale solleva il Comune di Masi Torello da ogni responsabilità per danni a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo che derivino in qualsiasi momento e modo dall'esercizio della conduzione.

Il gestore è obbligato a rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno, anche colposo, che per fatto proprio o di suoi collaboratori e dipendenti, dovesse derivare all'Amministrazione Comunale o a terzi, nonché a tenere estraneo il Comune concedente in tutti i rapporti con i terzi fornitori o utenti e a qualsiasi fatto da cui possa derivare responsabilità per danni a persone o cose in dipendenza dell'attività svolta all'interno dei locali.

Il gestore, inoltre, si impegna, per tutta la durata del rapporto contrattuale, a produrre, le quietanze relative ad ogni polizza, a comprova dell'avvenuto pagamento annuale del premio.

- f) alla riscossione e introito delle tariffe d'uso degli spazi sportivi;
- g) a far fronte a tutte le spese di gestione (luce, acqua, gas e rifiuti solidi urbani), mediante volturazione delle rispettive utenze;
- h) al ripristino degli eventuali danni arrecati al complesso dai fruitori;

2. Nel caso di inadempimento delle prestazioni previste nel presente articolo il Comune di Masi Torello concedente procederà d'ufficio con addebito delle spese al gestore



rivalendosi direttamente, in tutto o in parte, sul deposito cauzionale di cui all'art. 13, che dovrà essere reintegrato nei successivi 30 (trenta) giorni.

ART. 4 - PRESCRIZIONI

1. Durante tutto il periodo di validità della convenzione, il gestore è tenuto ad eseguire a proprie spese tutti gli interventi di pulizia di tutti gli spazi concessi.

2. Sono altresì a carico del gestore le prescrizioni di custodia e controllo, anche in relazione ai protocolli sanitari relativi alle attività sugli impianti sportivi emanati ed emanandi dalle autorità competenti di seguito sommariamente richiamate:

- controllo sull'afflusso e deflusso dell'utenza nei limiti della capienza autorizzata;
- pulizia, igienizzazione e sanificazione;
- apertura e chiusura dei locali;
- segnalazione al Comune di Masi Torello dei danni eventualmente apportati alle strutture e alle attrezzature.

3. Il gestore non può apportare, senza preventiva autorizzazione da parte del Comune di Masi Torello, modifiche di qualsiasi natura all'impianto, in ogni sua parte, anche a titolo provvisorio.

4. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si precisa che ogni modifica dovrà essere autorizzata, in via preventiva, dal Comune di Masi Torello e dovrà essere eseguita da impresa qualificata ai sensi delle vigenti normative. Al termine dei lavori dovrà essere consegnata al Comune di Masi Torello la documentazione tecnica dei lavori eseguiti e le relative dichiarazioni di conformità.

5. Il gestore ha l'obbligo di segnalare tempestivamente al Comune di Masi Torello ogni anomalia, danno o malfunzionamento di impianti riscontrato nel normale uso degli stessi e che necessitano di intervento di manutenzione straordinaria provvedendo immediatamente, in caso di pericolo per la pubblica incolumità, ad impedire l'accesso delle persone nella zona interessata.

6. Il Comune di Masi Torello si riserva la facoltà di accedere all'impianto in qualsiasi momento a mezzo dei propri Uffici competenti senza obbligo di preavviso.

7. Il gestore non potrà opporsi ai lavori di modifica, ampliamento o miglioria degli impianti che il Comune di Masi Torello intendesse fare a propria cura e spese.

8. Il gestore non potrà pretendere indennizzo alcuno per l'eventuale limitazione o temporanea sospensione dell'attività in dipendenza dell'esecuzione dei lavori medesimi. I tempi e le modalità di intervento dovranno essere comunicati alla concessionaria nel rispetto della programmazione annuale dell'attività della medesima e delle associazioni ammesse all'utilizzo.

ART. 5 USO DEGLI IMPIANTI

Il concessionario dovrà organizzare le attività negli spazi e negli orari liberi dalle assegnazioni in uso del Comune con il solo vincolo del rispetto della destinazione, della funzionalità e del decoro dell'impianto, determinando di norma liberamente tariffe o prezzi di accesso, fatta eccezione per le tariffe relative all'uso di impianti alla cui assegnazione abbia provveduto il Comune e astenendosi da qualsiasi genere di discriminazione.

ART. 6 - FACOLTA' DEL COMUNE DI MASI TORELLO



1. Il gestore è tenuto a concedere in uso al Comune di Masi Torello, previo congruo avviso anticipato, l'impianto oggetto dell'affidamento in gestione, compatibilmente con l'attività agonistica programmata sul medesimo; qualora ne abbia necessità per disposizione di autorità superiore o per ragioni di pubblico interesse, per manifestazioni sportive o ricreative e per servizio di interesse collettivo.

2. Il Comune di Masi Torello potrà quindi, usufruire annualmente degli spazi sportivi e relativi servizi, gratuitamente e con servizio di apertura/chiusura/guardiania e pulizia, per 10 giornate complessive per iniziative varie (tornei, dimostrazioni, spostamenti di altra attività per problemi di manutenzioni ecc...).

ART. 7 - DIVIETO DI CESSIONE

E' vietata la cessione dell'uso del centro sportivo oggetto del presente capitolato d'oneri.

ART. 8 - DECADENZA

1. L'affidamento in gestione potrà essere dichiarato decaduto dal Comune, in qualsiasi momento prima della scadenza, senza indennizzo, con decisione motivata, nei seguenti casi:

a) cessazione dell'attività da parte del gestore;

b) gravi violazioni di legge o degli obblighi assunti con la gestione, dopo che, salvo il caso di recidiva, il gestore all'uopo diffidato dal Comune di Masi Torello non abbia ripristinato, nel termine assegnatogli, le condizioni previste nel contratto stesso.

2. Nella fattispecie di cui alla lettera b), la pronuncia di decadenza dovrà essere preceduta dalla contestazione al gestore, il quale avrà la facoltà di produrre deduzioni e giustificazioni, nel termine perentorio di trenta giorni, decorrenti dal ricevimento del provvedimento di addebito.

ART. 9 - MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

1. Oltre alla riqualificazione dell'impianto mediante esecuzione dei lavori come da progetto proposto in sede di gara (ed approvato anche con modifiche dall'amministrazione comunale), il gestore potrà eseguire, previa presentazione di apposito progetto e rilascio di autorizzazione in forma scritta del Comune di Masi Torello, ulteriori interventi di miglioria finalizzati a garantire la buona conservazione degli impianti sportivi che eccedono l'ordinaria manutenzione, purchè non comportanti modifiche alla destinazione d'uso degli stessi.

2. L'esecuzione di eventuali opere resta comunque subordinata al conseguimento dei titoli abilitativi sotto il profilo edilizio.

3. Il Comune rimane, comunque, estraneo alle forme di finanziamento scelte dal gestore per realizzare gli interventi e non è previsto nessun onere a carico del bilancio dell'ente per la realizzazione degli stessi.

4. Tutti gli interventi di miglioria di cui sopra (opere, impianti e attrezzature fisse) eventualmente realizzate, accederanno gratuitamente alla proprietà del Comune di Masi Torello al termine della convenzione in seguito al collaudo definitivo, all'acatastamento e al rilascio dell'agibilità.

ART. 10 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. Il Comune di Masi Torello può risolvere il presente contratto, oltre che negli altri casi espressamente previsti dal contratto stesso e nel capitolato speciale, in qualunque tempo



senza alcun genere di indennità e compenso per il gestore, nel caso di grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali.

2. Costituiscono grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali e clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, le inadempienze contrattuali come sotto indicate che dovessero verificarsi durante lo svolgimento del servizio:

- a) l'effettuazione di qualsiasi intervento modificativo, anche se migliorativo, sull'impianto sportivo non rientrante nella manutenzione ordinaria e non espressamente autorizzato dal Comune di Masi Torello; in questo caso il gestore avrà l'obbligo di provvedere, a propria cura e spese, dietro richiesta del Comune ed entro il termine da questo stabilito, al ripristino dei luoghi nella situazione originaria, oppure, a scelta insindacabile del Comune di Masi Torello, al pagamento del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'impianto;
- b) Il mancato rispetto delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- c) Il porre in atto forme discriminative che limitino l'accesso all'impianto in violazione dei principi di cui all'art. 4 della Carta Europea dello Sport;
- d) Il mancato rispetto dei criteri di assegnazione degli spazi sportivi e, comunque, il porre in atto atteggiamento che di fatto pregiudichi l'utilizzo dell'impianto da parte degli utenti, contravvenendo a quanto previsto dal capitolato;
- e) L'effettuazione di attività commerciali all'interno dell'impianto in assenza di espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione o in difformità dalla stessa;
- f) Il verificarsi di casi di violenza, doping, e fatti gravi che pregiudichino le basi morali ed etiche dello sport, nonché la dignità umana e la sicurezza di coloro che partecipano ad attività sportive, imputabili al gestore o ai suoi collaboratori, dipendenti, volontari o persone in qualsiasi modo coinvolte nella gestione, qualora il gestore non dimostri che detti fatti non dipendono dallo stesso e che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione dalla condotta dei suoi collaboratori, dipendenti, volontari o persone in qualsiasi modo coinvolte nella gestione che li hanno commessi e, se costituiscono illecito penale, di averli denunciati all'autorità giudiziaria;
- g) Il verificarsi di casi di cui alla lettera f) all'interno degli impianti di cui al presente contratto, imputabili a persone terze, qualora detti fatti siano a conoscenza del gestore e questo non dimostri di aver posto in essere tutte le precauzioni possibili, affinché non si verifichino, di aver allontanato le suddette persone con divieto assoluto di accedere agli impianti, e se costituiscono illecito penale, di averli denunciati all'autorità giudiziaria;
- h) La cessione in tutto o, in parte, del contratto a terzi,
- i) La perdita dei requisiti di partecipazione alla procedura di affidamento;
- j) Il venir meno, per qualsiasi motivo, delle coperture assicurative previste dal contratto;
- k) La mancata o non completa realizzazione degli interventi di riqualificazione entro i tempi riportati nel Cronoprogramma dei lavori, nel Progetto e nel Piano di fattibilità economico-finanziaria ovvero nel caso previsto all'art. 6, comma 1 della Convenzione.

ART. 11 - CAUSE DI REVOCA DELL'AFFIDAMENTO

1. Potrà essere revocato dal Comune di Masi Torello in qualsiasi momento prima della scadenza, con decisione motivata, previa comunicazione scritta entro congruo termine, qualora gravi e inderogabili esigenze di pubblico interesse rendessero incompatibile la prosecuzione del rapporto.

ART. 12 - PENALI



1. Qualora il bene in oggetto non venisse restituito da parte del gestore al concedente alla scadenza indicata all'art. 2, o nel caso di richiesta anticipata di rilascio del bene, il gestore potrà applicare alla concessionaria una penale di € 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo dal 90° giorno in poi dalla data della comunicazione di richiesta di riconsegna del complesso sportivo.

ART. 13 - CAUZIONE

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti e a copertura dei danni comunque arrecati in conseguenza alla gestione, l'affidataria, all'atto della stipula del contratto, presterà cauzione definitiva per complessive € _____, pari al 10% dell'importo del valore dei lavori riqualificazione, ammodernamento e rigenerazione dell'impianto presentati al netto dell'IVA, mediante fidejussione bancaria o assicurativa conforme agli schemi tipo approvati con Decreto 16 settembre 2022, n. 139;
2. Ogni qualvolta il Comune di Masi Torello si rivalga sul deposito cauzionale, per qualsiasi motivo, il gestore è tenuto a reintegrare la somma del deposito entro 30 giorni.
3. Si provvederà allo svincolo della cauzione entro mesi 6 (sei) dalla risoluzione del rapporto contrattuale ad accertato adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal rapporto contrattuale.

ART. 14 – ATTIVITA' COMMERCIALI E PUBBLICITA'

1. All'interno dell'area in concessione il gestore potrà effettuare attività commerciale e di somministrazione nel rispetto della normativa sanitaria e previo ottenimento dei titoli autorizzatori necessari.
2. Il gestore ha il diritto esclusivo di installare cartellonistica pubblicitaria all'interno degli spazi sportivi presenti all'interno dell'impianto sportivo in oggetto, per il periodo di validità del contratto.
3. Il gestore ha più precisamente la facoltà di esporre targhe, scritte ed insegne pubblicitarie; effettuare pubblicità sonora, radiofonica e televisiva entro il perimetro degli impianti sportivi. I contenuti dei messaggi pubblicitari non dovranno essere contrari alla morale, escludendo inoltre qualsiasi forma di propaganda a favore di partiti e movimenti politici e fatto salvo quanto disposto dalla legge 10/12/93 n. 515.
4. Gli oneri conseguenti a quanto previsto nel presente articolo sono a carico Il gestore.
5. Nessuna responsabilità sarà posta a carico al Comune di Masi Torello per eventuali manomissioni del materiale ad opera degli utenti o comunque di terzi.
6. Il gestore può autorizzare l'installazione di cartellonistica pubblicitaria all'interno dell'impianto da parte di terzi, eventualmente autorizzati dal Comune di Masi Torello ad utilizzare i vari spazi sportivi.

ART. 15 - SPESE

Tutte le spese inerenti, conseguenti e comunque connesse con la stipulazione della convenzione sono a carico del gestore.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Marco Zanoni

(sottoscritto digitalmente ai sensi art. 21 D.Lgs.82/2005 e s.m.i.)