



# COMUNE DI VALLIO TERME

PROVINCIA DI BRESCIA

(Ufficio Tecnico)

Via Repubblica n. 1 - 25080 Vallio Terme (BS) - Tel. 0365/370023 Fax 0365/370291  
Cod.Fisc. n° 00843830175 P. IVA n°00581530987 mail: ufficiotecnico@comune.vallioterme.bs.it

## CAPITOLATO DI GARA

### **BANDO DI GARA PER L'AFFIDAMENTO DI CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI (AD ESCLUSIONE DEL CAMPO PER LA PRATICA DELLA DISCIPLINA DEL TENNIS E DEL CALCETTO) CON ANNESSO BAR, SITO IN VALLIO TERME - VIA CASCHINO, 12. CIG: Z0836E05A3**

#### **Art. 1 - OGGETTO**

Il presente capitolato disciplina i rapporti tra il Comune di Vallio Terme e l'aggiudicatario in relazione alla locazione del centro sportivo/bar, di proprietà comunale, sito a Vallio Terme, in via Caschino n.12.

Il servizio dovrà essere espletato dall'aggiudicatario a proprio rischio e con propria autonoma organizzazione, nel rispetto di quanto specificato nel presente Capitolato e negli altri documenti di gara.

#### **Art. 2 - DURATA**

La durata della locazione è fissata in **anni 3 + 3** a decorrere dalla stipula del contratto.

È facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto, dandone avviso all'Amministrazione Comunale, mediante lettere raccomandata con avviso di ricevimento o con altre forme equivalenti, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

#### **Art. 3 - CANONE**

Il canone a base d'asta, soggetto a rialzo, da corrisondersi al Comune, è fissato in euro 2000,00 annui.

Il canone di locazione sarà determinato dalla somma tra l'importo a base d'asta, la maggiorazione offerta in sede di gara e l'IVA.

Detto canone sarà aggiornato annualmente, sulla base della variazione ISTAT (tenendo come mese di riferimento quello della sottoscrizione del contratto).

L'importo definito come canone sarà corrisposto in due rate: la prima rata pari al 50% del canone dovrà essere versata entro il mese di giugno, la seconda pari al restante 50% del canone dovrà essere versata entro il mese di dicembre di ogni anno, ad eccezione della prima annualità che dovrà essere commisurata al periodo di effettivo utilizzo.

L'Amministrazione comunale entro 20 giorni prima della suddetta scadenze provvederà ad emettere regolare fattura, maggiorata dell'iva vigente.

Il mancato o ritardato pagamento, anche parziale, di una rata del canone, comporterà il pagamento di una penale di € 20,00 (*euro venti/00*) per ogni giorno di ritardo, fino ad un massimo di 30 giorni. Decorso tale termine, si procederà alla risoluzione del contratto ed i canoni dovuti e non pagati, unitamente alla penale ed agli interessi di mora, verranno decurtati dalla cauzione/fideiussione.

#### **Art. 4 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'impianto sportivo e il bar sono siti in Vallio Terme Via Caschino, 12.

Gli immobili che insistono sull'area degli impianti sportivi in concessione sono:

- a) area ristoro polifunzionale chiusa adibita a struttura ricettiva arredata (con banco bar e retro banco bar attrezzati), servizi accessori e pertinenze, con pavimento in mattonelle di gres antiscivolo, pilastri in cemento armato, tamponamento con tavolato intonacato, copertura in legno dotato di impianto di illuminazione proprio strutturale a tetto, servizi igienici, etc.;
- b) n. 1 campo da calcio, omologato FIGC, in erba sintetica con annessa tribuna in calcestruzzo munita di seggiolini e relativo impianto di illuminazione e irrigazione completo e funzionante;
- c) edificio con spogliatoi, servizi igienici e docce e annesso locali di pertinenza dotati dei relativi impianti di riscaldamento e di illuminazione di recente realizzazione;
- d) n. 1 campo da bocce regolamentare coperto in sintetico completo e funzionante compreso impianto di illuminazione di recente realizzazione;
- e) n. 1 piastra polivalente adibita a pallavolo, beach volley, pattinaggio, pista da ballo, pavimentata in cemento con finitura al quarzo compreso impianto di illuminazione a led e tribune in calcestruzzo con seggiolini di recente realizzazione;

- f) area di ingresso e manovra con cancello carraio e pedonale in ferro;
- g) aree verdi attrezzate con parco giochi, panchine, viali pedonali, alberature, impianti elettrici, idraulici e qualsiasi altro impianto od attrezzatura accessoria compresi entro la recinzione del centro sportivo;
- h) n. 1 defibrillatore semiautomatico posto all'ingresso del centro sportivo
- i) impianto fotovoltaico da 3 Kw

#### Art. 5 – BENI E VINCOLO DI DESTINAZIONE

L'immobile e i beni mobili verranno consegnati nello stato in cui si trovano, previo verbale di consistenza, sottoscritto dal conduttore, in occasione della consegna degli immobili. Sui beni immobili permane, per tutta la durata del contratto, il vincolo di destinazione alle attività oggetto del presente capitolato. Il conduttore, pertanto, non può adibire i beni ad usi diversi da quelli previsti.

Allo scadere del contratto di locazione i beni conferiti tornano in capo al Comune. L'immobile e in genere i beni di proprietà del Comune, descritti nel verbale di consegna, dovranno essere restituiti al Comune in buono stato di conservazione generale, salva la normale usura derivante dall'attività svolta.

Allo scadere del contratto di locazione sarà redatto verbale di riconsegna con l'inventario di tutti i beni presenti.

L'immobile viene locato privo di arredi e attrezzature che dovranno essere acquistate ed installate a cura e spese dell'Aggiudicatario. Gli arredi e le attrezzature acquistati dal conduttore rimarranno di proprietà dello stesso allo scadere del contratto.

#### Art. 6 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

L'affidatario, oltre allo svolgimento dell'attività commerciale di gestione del Centro Sportivo/Bar, è soggetto ai seguenti obblighi:

- a) garantire il periodo minimo di apertura al pubblico fissato in n° 6 (sei) mesi, per ciascun anno di validità della locazione, decorrenti dal 15 Aprile al 15 Ottobre e per i seguenti orari minimi:
  - 15 Aprile – 31 Maggio: dalle ore 10:00 alle ore 21:00;
  - 01 Giugno – 15 Settembre: dalle ore 09:00 alle ore 22:00;
  - 16 Settembre – 15 Ottobre: dalle ore 10:00 alle ore 20:00;

dal 16 Ottobre al 14 Aprile dalle 10-12 dalle 14-18

Inoltre garantire:

- alle scuole la disponibilità del campo durante l'orario scolastico sulla base delle richieste pervenute;
- ai bambini l'accesso libero al campo da calcio, almeno due pomeriggi alla settimana dal lunedì al venerdì, nella fascia oraria 14.00 – 17.00 anche per consentire l'eventuale scuola calcio in collaborazione con l'AC Gavardo.
- b) il gestore, prima di iniziare l'attività, e comunque entro e non oltre 30 giorni decorrenti dalla stipula del contratto, pena la risoluzione dello stesso, ha l'obbligo di presentare al SUAP le relative pratiche, con le modalità previste dalla normativa vigente in materia, per:
  - lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e avvio attività;
 in assenza di tali pratiche il locale non potrà essere utilizzato a nessun titolo;
- c) cura e manutenzione delle attrezzature sportive che verranno noleggate, secondo la normativa di settore;
- d) sostenere tutte le spese di gestione e di manutenzione ordinaria dell'impianto sportivo e bar, dei servizi igienici pubblici, del locale adiacente e dell'area pertinenziale annessa allo stesso; in particolare, quelle relative al pagamento di imposte e tasse, alle utenze idriche ed energetiche, occorrenti per la funzionalità della struttura che il conduttore, a sue spese e carico, dovrà volturare a proprio nome entro 30 gg. dall'aggiudicazione, effettuata la voltura il Comune procederà al collegamento dell'impianto fotovoltaico esistente.
- e) cura e manutenzione ordinaria della struttura e degli impianti (centro sportivo- bar, servizi igienici pubblici) che devono essere tenuti in perfetto stato di funzionamento, eseguendo tempestivamente e a regola d'arte la manutenzione richiesta dalla natura dei beni stessi (*a titolo esemplificativo e non esaustivo: sostituzione vetri, riparazione porte, finestre infissi in genere e loro accessori quali: serrature, maniglie, etc., riparazioni di interruttori, prese di corrente, sostituzione lampade, riparazione rubinetteria, tinteggiatura pareti, infissi, così come anche l'onere della pulizia giornaliera della struttura e quant'altro necessario per mantenere gli impianti e le attrezzature nel normale stato di funzionamento*);
- f) cura, manutenzione e pulizia di tutta l'area verde coltivata a prato nei pressi del centro sportivo, fioriere, piante, ecc., mediante la perfetta tenuta con tutte le operazioni necessarie (falcatura dell'erba e asportazione delle erbacce e quant'altro necessario) da effettuare con cadenza quindicinale o mensile, in base alle necessità oggettive del manto erboso.
- g) cura e manutenzione degli impianti idraulici ed elettrici, finalizzati alla perfetta efficienza e sicurezza degli stessi;

- h) vigilanza e custodia delle strutture, segnalando, all'occorrenza, eventuali infrazioni alla Polizia Locale o ad altre autorità competenti;
- i) cura di tutti gli spazi e delle aree contermini, che dovranno essere mantenuti in stato di decoro e perfetta pulizia, anche mediante la raccolta di rifiuti abbandonati da effettuare con cadenza giornaliera nelle giornate di apertura;
- j) provvedere alla pulizia, igiene e sanificazione secondo normativa Covid;
- k) garantire l'apertura al pubblico dei locali che ospitano i servizi igienici dal 15 Aprile al 15 Ottobre e periodo invernale di ogni anno (negli stessi orari minimi indicati al punto a.), nonché in concomitanza con festività ed eventuali manifestazioni organizzate dal Comune o inserite nel calendario della Proloco di Vallio Terme per tutto l'arco temporale della durata della manifestazione, consentendo, in ogni caso, l'accesso gratuito a chiunque ne faccia richiesta e con l'obbligo di effettuare adeguata pulizia e manutenzione periodica di detti locali, sia esternamente che internamente, dotandoli di tutto il materiale e i beni occorrenti per un buon funzionamento dei medesimi;
- l) dotazione delle attrezzature e degli arredi indispensabili per l'apertura ed il funzionamento dell'attività sia di somministrazione alimenti e bevande che noleggio spazi sportivi;
- m) smaltimento dei rifiuti da effettuarsi nel rispetto delle norme del regolamento del Comune di Vallio Terme;
- n) pagamento delle cauzioni/fidejussioni e delle polizze assicurative come specificate nel disciplinare di gara;
- o) sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere effettuate in qualunque momento;
- p) divieto di arrecare danni agli immobili ed alle loro pertinenze;
- q) la segnalazione per iscritto, al Servizio Amministrativo del Comune, di ogni disfunzione o guasto riscontrato nell'esercizio degli impianti, esclusi dalla competenza manutentiva ordinaria. La tardiva segnalazione che abbia comportato danno grave all'Ente, implica l'integrale risarcimento del danno a carico del gestore;
- r) l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alle assicurazioni previdenziali e assistenziali obbligatorie del personale dipendente;
- s) la nomina di un responsabile della gestione del bar e centro sportivo, che sia anche responsabile della corretta applicazione del piano di sicurezza sul lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/08 per l'intera struttura da effettuarsi a carico del gestore;
- t) il conduttore non potrà apportare alcuna innovazione, addizione e miglioria al fabbricato senza il preventivo consenso scritto dell'amministrazione comunale. Ove autorizzati, ogni onere e spesa relativa a tali eventuali interventi è a carico del conduttore. Allo scadere del contratto, ogni modifica, miglioria, innovazione e addizione resta acquisita al patrimonio dell'Ente concedente, senza che il conduttore abbia diritto ad alcun indennizzo, rimborso o altro ristoro, salvo il diritto di recupero ove ciò possa avvenire senza pregiudizio dell'immobile locato. Dell'esecuzione della manutenzione il conduttore si obbliga a darne comunicazione scritta, da trasmettere al Comune anche via e-mail, entro un tempo congruo e non oltre 15 giorni dall'effettuazione. Eventuali chiusure straordinarie che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori di manutenzione e/o ristrutturazione saranno concordate tra le parti ed eseguite possibilmente nel periodo di minor afflusso della struttura, a meno che, a causa dell'urgenza e improcrastinabilità dei lavori, il Comune non disponga d'autorità, la chiusura in qualsiasi momento, per il tempo strettamente necessario per l'effettuazione dei medesimi.
- u) Inoltre si prevede che il Concessionario aggiudicatario, nell'esercizio delle proprie attività e nella programmazione di utilizzo degli spazi sull'impianto sia tenuto al rispetto delle seguenti condizioni:
  1. favorire le Associazioni/Gruppi/Enti/Parrocchia "Santi Pietro e Paolo" di Vallio Terme, nonché le attività portate avanti direttamente dall'Amministrazione Comunale (es. Teenagers time, Ludoteca, Ludoestate, etc.) con tariffe agevolate e diversificate, concordate con il Comune, compresi i cittadini che hanno acquistato buoni spendibili a sostegno della raccolta fondi Comunale, inferiori rispetto a quelle praticate a enti o associazioni non operanti in Vallio Terme;
  2. al mattino dei giorni feriali, sulla base delle richieste pervenute e mediante stipula di apposito accordo che ne regoli i tempi e le modalità, mettere a disposizione gratuitamente la struttura alle scuole dell'obbligo e alle Associazioni di volontariato per lo svolgimento di attività a favore di portatori di handicap, di anziani e per attività riabilitative, se compatibili;
  3. garantire l'accesso e l'utilizzo gratuito dei locali spogliatoi, dei servizi e delle docce siti all'interno del centro sportivo agli utenti del campo da tennis/calcetto affidato in concessione ad altro gestore;
  4. garantire l'accesso gratuito (e l'utilizzo dei locali, spogliatoi e di tutte le strutture - esclusi bar e cucina) alle associazioni iscritte nell'"Albo Comunale delle Associazioni Valliesi", una volta all'anno per una propria festa o evento (previo accordo con il gestore per la calendarizzazione degli eventi);
  5. consentire alla PROLOCO DI VALLIO TERME APS, quale associazione coordinatrice, oltre alla normale festa/evento annuale, sopra riconosciuta, la possibilità (sempre previo accordo col gestore per la calendarizzazione) di fare altri 4 eventi/manifestazioni (soprattutto con riferimento alle camminate turistiche organizzate durante l'anno) utilizzando gratuitamente le strutture recettizie;
  6. garantire l'accesso al centro e l'utilizzo gratuito delle strutture alla Parrocchia per i propri fini educativi istituzionali secondo quanto contenuto nell'atto di acquisizione del diritto di superficie, stipulato con il Comune di Vallio Terme in data 3.12.2015 N.148536/48251 di repertorio del dr. F.

Treccani "La parte superficaria concede alla "PARROCCHIA SANTI PIETRO E PAOLO" l'accesso e l'utilizzo gratuito della struttura per i propri fini educativi istituzionali";

7. consentire la continuazione di eventuali tornei/campionati fino alla fine dell'anno 2022, già in corso all'atto dell'affidamento in concessione della gestione del centro sportivo;
8. consentire al "GRUPPO SPORTIVO DI VALLIO TERME" (o qualunque denominazione l'associazione potrà assumere nel tempo) l'utilizzo e l'accesso gratuito al campo da calcio e a tutte le strutture recettive (compresi locali ripostiglio, locali spogliatoi e di tutte le strutture - esclusi bar e cucina) durante tutto l'anno (concordando orario e date con il gestore) per i normali allenamenti e campionati degli associati e per la realizzazione di eventi sportivi, quali tornei di calcio, tornei di bocce, corse podistiche o qualsiasi evento comunque connesso alla propria finalità istituzionale. Il "GRUPPO SPORTIVO DI VALLIO TERME" (o qualunque denominazione l'associazione potrà assumere nel tempo), si impegna ad effettuare l'ordinaria manutenzione del campo da calcio, ivi compreso il rifacimento delle righe, il controllo del selciato, la pulizia attorno allo stesso, la manutenzione del manto in sintetico e tutto quanto sia comunque necessario per mantenerne la perfetta funzionalità, ad esclusione delle opere straordinarie (esempio riparazione impianto di illuminazione, rifacimento manto in sintetico, sostituzione porte, ecc.). Il "GRUPPO SPORTIVO DI VALLIO TERME" si impegna altresì ad effettuare la pulizia dei locali e attrezzature utilizzati durante gli allenamenti, campionati ed eventuali altri eventi sportivi.
9. applicare scontistica riservata ai tesserati della Soc. Canottieri Garda Salò in virtù convenzione stipulata durante tutto il periodo di validità della convenzione stessa la società sportiva ASD Canottieri Garda Salò e i cittadini che hanno acquistato buoni spendibili a sostegno della raccolta fondi Comunale, godranno di tariffe agevolate scontate del 20% rispetto alle tariffe vigenti;

L'Amministrazione si riserva altresì di individuare anche alcuni Istituti Scolastici cui concedere, oltre a quanto previsto a favore delle scuole al punto 2 di cui sopra, l'utilizzazione a tariffa agevolata, degli impianti sportivi e ricreativi, al mattino per finalità di promozione dello sport ed in relazione a specifiche carenze di spazi sportivi all'interno di detti istituti.

Il concessionario si obbliga a garantire, mediante stipula di apposito accordo che ne regoli i tempi e le modalità, l'effettuazione delle attività agonistiche e pre-agonistiche da parte delle associazioni sportive che vogliano usufruire a tale fine degli impianti nonché di quelle proposte da enti federali sportivi per il tramite del Comune per particolari evenienze (es. campionati, eventi, etc.).

Il Concessionario è responsabile del mantenimento delle condizioni di agibilità degli impianti sportivi, ed è tenuto a provvedere direttamente all'eliminazione delle cause che vi ostassero, ovvero a segnalare tempestivamente all'Amministrazione situazioni e circostanze che richiedano adempimenti da parte della stessa Amministrazione al fine di non pregiudicare le condizioni di sicurezza degli impianti ai sensi delle norme vigenti in materia.

Compatibilmente con le attività già programmate dal gestore l'Amministrazione Comunale si riserva l'accesso incondizionato e gratuito al centro sportivo per attività organizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale o dalle istituzioni scolastiche con il patrocinio della stessa Amministrazione a livello sportivo e ricreativo, con preavviso di almeno 15 giorni, salvo causa di forza maggiore e per il tempo strettamente necessario allo svolgimento delle stesse con l'onere di usare ogni possibile precauzione per la salvaguardia delle dotazioni; in tal caso il concessionario, preservando comunque la priorità per le proprie attività già programmate, è tenuto a prestare la massima collaborazione concordando obblighi e divieti, competenze e orari di utilizzo atti a facilitare la migliore e più proficua frequentazione reciproca degli spazi e delle attrezzature senza che sorgano contrasti e forzature penalizzanti tra i concessionari stessi e l'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 7 – ONERI A CARICO DELL'IMPRESA AGGIUDICATARIA**

Oltre a quanto già previsto nei precedenti articoli, sono a carico del conduttore:

- le imposte e le tasse, comunque derivanti dall'assunzione del servizio;
- ogni spesa inerente il personale dipendente dedicato alle prestazioni, di cui al presente Capitolato;
- tutte le spese relative alla gestione del servizio;
- tutte le spese e i diritti necessari per la stipula e registrazione del contratto;
- l'assunzione del rischio completo ed incondizionato della gestione.

#### **Art. 8 – ADEMPIMENTI IN MATERIA DI SICUREZZA**

Sono a carico del conduttore, quale datore di lavoro, tutti gli oneri, obblighi ed adempimenti diretti ed indiretti riconducibili alle norme in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii., con esonero del Comune di Vallio Terme da ogni e qualsiasi responsabilità.

Sono, inoltre, a carico del conduttore la predisposizione, aggiornamento, verifica e attuazione del documento valutazione rischi (D.V.R.), ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008.

È a carico del conduttore l'acquisizione di ogni eventuale autorizzazione, nullaosta, certificazioni, etc. in relazione alle attività da espletare. Il conduttore si obbliga, altresì, al rispetto della normativa di sicurezza, igienico-sanitaria, con riferimento anche alle normative Covid vigenti, e ogni e qualsiasi norma in relazione alla conduzione dell'immobile e degli impianti.

#### **Art. 9 - GESTIONE**

Il conduttore si assume l'obbligo e la responsabilità di gestire la struttura, oggetto del bando di gara, nel rispetto della normativa vigente in materia.

Le attività principali esplicitate nella gestione del servizio sono costituite da:

- Bar: *attività di somministrazione alimenti e bevande;*
- *Gestione degli impianti sportivi e delle varie attrezzature;*
- *Ulteriori attività offerte in sede di gara.*

Il gestore, nell'ambito della propria autonomia, deve garantire che il servizio sia svolto con regolarità, decoro, continuità, sicurezza e fruizione in condizione di uguaglianza, garantendo la scrupolosa osservanza di tutte le norme vigenti in materia, con particolare riferimento a quelle igienico - sanitarie e di sicurezza.

È carico del conduttore, inoltre, la promozione del centro sportivo-bar e dell'area adiacente, oggetto del presente capitolato speciale e la pubblicazione di tutto il materiale pubblicitario necessario a tal fine.

#### **Art. 10 – ORARI**

Le strutture, oggetto della presente locazione, dovranno obbligatoriamente essere aperte al pubblico per tutto il periodo indicato in sede di aggiudicazione e, comunque, per almeno n. 6 (sei) mesi l'anno, decorrenti dal 15 Aprile, al 15 Ottobre e per i seguenti orari minimi:

- v) garantire il periodo minimo di apertura al pubblico fissato in n° 6 (sei) mesi, per ciascun anno di validità della locazione, decorrenti dal 15 Aprile al 15 Ottobre e per i seguenti orari minimi:
- 15 Aprile – 31 Maggio: dalle ore 10:00 alle ore 21:00;
  - 01 Giugno – 15 Settembre: dalle ore 09:00 alle ore 22:00;
  - 16 Settembre – 15 Ottobre: dalle ore 10:00 alle ore 20:00;

dal 16 Ottobre al 14 Aprile dalle 10-12 dalle 14-18

Inoltre garantire:

- alle scuole la disponibilità del campo durante l'orario scolastico sulla base delle richieste pervenute;
- ai bambini l'accesso libero al campo da calcio, almeno due pomeriggi alla settimana dal lunedì al venerdì, nella fascia oraria 14.00 – 17.00 anche per consentire

#### **Art. 11 - SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO BAR**

L'affidatario svolge il servizio relativo al bar mediante personale in possesso di adeguata professionalità nonché dei requisiti prescritti dall'ordinamento vigente.

Per la gestione del bar, l'affidatario dovrà impiegare un idoneo organico che assicuri la presenza di operatori qualificati.

L'affidatario svolge il servizio relativo alle prenotazioni per lo svolgimento delle attività sportive singole e/o di squadra.

Il conduttore dovrà osservare tutte le norme ed i regolamenti della tutela, protezione, assicurazione, assistenza dei lavoratori, nonché gli oneri previsti dalla legge ai fini previdenziali e fiscali. Si dà espressamente atto che nessun rapporto di lavoro, ad alcun titolo, si intende instaurato fra detto personale ed il Comune.

Il conduttore deve, inoltre, garantire che i propri dipendenti adempiano ai propri compiti con rispetto e cortesia, impegnandosi a sostituire gli operatori che abbiano reiteratamente adottato un comportamento scorretto o inadeguato.

In caso di inottemperanza agli obblighi previsti nel presente articolo, accertata dal Comune o ad esso segnalata dall'Ispettorato del lavoro, il Comune medesimo comunica al conduttore e, se del caso, anche all'Ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata.

In caso di inottemperanza grave e reiterata agli obblighi previsti nel presente articolo è facoltà dell'Amministrazione di revocare anticipatamente il contratto.

#### **Art. 12 – MATERIALE DI CONSUMO**

Tutte le spese relative alle forniture di quanto necessario alla pulizia, gestione e conduzione dell'intero complesso sono a carico del conduttore.

#### **Art. 13 - RESPONSABILITÀ CIVILE E PENALE E ASSICURAZIONI**

Il conduttore è costituito custode dei locali e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Il conduttore esonera inoltre espressamente il Comune di Vallio Terme da ogni responsabilità per



danni diretti o indiretti che possano derivare a sé, a eventuali lavoratori od operatori o a terzi frequentatori dell'immobile, provocati da fatti od omissioni imputabili al comodatario stesso o da qualsiasi attività, anche manutentiva, svolta all'interno dei locali concessi.

- **copia di specifica polizza assicurativa di responsabilità civile terzi RCT/RCO (Responsabilità Civile Terzi e Responsabilità Civile Prestatori d'Opera)**, con esclusivo riferimento alla locazione di cui trattasi, con massimale per sinistro non inferiore ad € 3.000.000,00 e con validità non inferiore alla durata del contratto di locazione, che dovrà prevedere l'espressa rinuncia da parte della Compagnia Assicuratrice ad azione di rivalsa nei confronti della stazione appaltante per tutti i rischi assicurati, nessuno escluso od eccettuato, come meglio specificato all'art. 13 del Capitolato speciale d'appalto.
- **copia di specifica polizza assicurativa "incendio per il rischio locativo"**, estesa al ricorso terzi, tenuto conto del valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile e, comunque, con massimale almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo e comunque non inferiore ad € 800.000,00, emessa da primaria compagnia di assicurazione e avente validità e decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, Tutti gli oneri relativi alla stipulazione delle suddette polizze assicurative restano a totale ed esclusivo carico del conduttore, così come eventuali franchigie, scoperti e/o limitazioni di copertura presenti nelle polizze.

Tutte le polizze devono essere mantenute in vigore per l'intera durata del contratto e copia delle medesime deve essere consegnata all'Amministrazione.

Tutte le polizze devono essere automaticamente rinnovabili.

Nelle polizze di assicurazione dei beni, deve essere stabilito che, in caso di sinistro, il risarcimento liquidato in termini di polizza sarà dalla Compagnia Assicuratrice liquidato direttamente all'Amministrazione per i beni immobili di proprietà della medesima; ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o ad animali e/o a cose ecceda i singoli massimali coperti dalle predette polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del conduttore.

Il conduttore dovrà ogni anno, per tutta la durata del contratto, consegnare all'Amministrazione copia dei certificati di assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità delle polizze.

Per pretese risarcitorie che fossero comunque avanzate direttamente nei confronti del Comune, quest'ultimo avrà diritto ad azione di rivalsa nei confronti del conduttore.

#### **Art. 14 - CAUZIONI**

Ai fini della partecipazione alla gara, è richiesta cauzione/garanzia provvisoria pari ad € 600,00 (*euro seicento/00*), sotto forma di cauzione. In caso di partecipazione alla gara di un raggruppamento temporaneo di imprese, la garanzia fideiussoria deve riguardare tutte le imprese del raggruppamento medesimo;

**A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte, il conduttore dovrà produrre, entro 20 giorni decorrenti dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, cauzione/fideiussione definitiva della somma pari a 1000 euro.**

Le fideiussioni dovranno essere corredate da dichiarazione sostitutiva dell'agente o sottoscrittore attestante che lo stesso, con indicazione dell'atto di conferimento dei poteri di firma, è debitamente autorizzato dalla Compagnia di assicurazione o Istituto di Credito al rilascio di tale tipo di polizza o fideiussione e dovranno essere conformi agli schemi tipo di cui al Decreto 19 gennaio 2018 n. 31.

#### **Art. 15 - CONTROLLI E VIGILANZA IN CORSO DI ESECUZIONE**

Al Comune è riservata la facoltà di controllo sull'attività svolta dal conduttore, in qualsiasi momento, senza necessità di preavviso, anche mediante ispezione e/o in sede di resoconto annuale, verificando l'osservanza da parte dell'aggiudicatario di tutti gli obblighi indicati nel presente capitolato e di quelli contenuti nel contratto di locazione.

A tal fine, il Comune potrà prendere visione dei documenti ritenuti utili, nonché ispezionare la struttura con lo scopo di verificare lo stato di manutenzione degli immobili locati, il rispetto degli obblighi accessori e la qualità dei servizi offerti, in particolare, in caso di lamentele o denunce da parte dei clienti.

Qualora vengano riscontrate inadempienze da parte del conduttore, in merito agli obblighi previsti dal presente capitolato speciale d'appalto, in particolare, in ordine alla manutenzione ordinaria, al buon funzionamento, alla cura dei beni, le stesse verranno contestate a mezzo di diffida al conduttore, che dovrà adeguarsi nei termini fissati dal Comune, pena l'adozione dei provvedimenti previsti nei successivi articoli del presente capitolato.

#### **Art. 16 - PENALI**

Qualora accerti irregolarità, inadempimenti o ritardi rispetto agli obblighi da parte del conduttore, il Comune si riserva la facoltà di applicare le seguenti penalità:

- ritardo/non esecuzione della manutenzione minima richiesta - da € 100,00 ad € 1.000,00, in funzione della gravità del fatto contestato e della recidiva;
- cattiva conservazione e mancata manutenzione beni - da € 100,00 ad € 1.000,00 in funzione della gravità del fatto contestato e della recidiva;

- ritardo nel pagamento delle rate del canone di locazione - € 20,00/giorno per ogni giorno di ritardo, fino ad un massimo di 30 giorni;
- violazione alle norme igienico-sanitarie e di sanificazione e pulizia della struttura, delle attrezzature e degli arredi - da € 100,00 ad € 1.000,00, in funzione della gravità del fatto contestato e della recidiva;
- il non rispetto del periodo minimo di apertura al pubblico comporterà per ogni giorno di ritardo l'applicazione della penale di Euro 10/giorno;
- mancata apertura al pubblico dei locali che ospitano i servizi igienici comporterà per ogni giorno di ritardo l'applicazione della penale di Euro 10/giorno;
- mancata pulizia e manutenzione periodica dei locali che ospitano i servizi igienici comporterà per ogni giorno di ritardo l'applicazione di una penale di Euro 50/giorno;
- mancata trasmissione annuale delle polizze assicurative e delle quietanze annuali, nonché delle fidejussioni: da un minimo di Euro 50,00/giorno ad un massimo di Euro 150,00/giorno.
- Euro 100,00/giorno per mancato rilascio dell'immobile a scadenza del contratto. Tale somma è dovuta oltre al canone per occupazione di fatto ed oltre oneri e spese e maggiori danni che il conduttore deve per legge corrispondere al locatore.
- inadempienze sulla gestione riguardanti:
  - a) programmi di chiusura e apertura della struttura: € 10,00/giorno, per ogni giorno di chiusura oltre a quelli previsti e offerti;

La comminazione delle penali avverrà previa diffida ad adempiere, entro il termine assegnato, trascorso il quale il Comune inoltrerà contestazione scritta degli inadempimenti con possibilità per il conduttore di presentare proprie osservazioni e giustificazioni, entro i 15 gg. successivi. La negativa valutazione delle controdeduzioni del conduttore, comporterà la diretta applicazione delle predette penali, il cui importo dovrà essere versato contestualmente al canone successivo.

Il pagamento della penale non esonera il conduttore dall'obbligo di risarcire gli eventuali ulteriori danni arrecati al Comune o a terzi in dipendenza dell'irregolarità contestata.

L'applicazione di una penalità non impedisce l'eventuale risoluzione del contratto per inadempimento grave, qualora il Comune riscontri tale gravità.

Il Comune si riserva la facoltà di ordinare e di fare eseguire, a spese del conduttore, le prestazioni atte a garantire il regolare svolgimento del servizio, restando necessarie per inadempienza dello stesso.

#### **Art. 17 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

È facoltà dell'Amministrazione dichiarare la risoluzione del contratto, mediante semplice Raccomandata AR o invio a mezzo PEC, nei seguenti casi:

- a) frode, grave negligenza e grave inadempimento agli obblighi contrattuali;
- b) comprovate e serie disfunzioni nei servizi tali da pregiudicare l'esercizio delle attività, sia in ordine a situazioni di carattere igienico-sanitario che sotto il profilo della gestione;
- c) impiego di personale in numero o con qualifiche non sufficienti a garantire il livello di efficienza dei servizi;
- d) gravi danni ad utenti dovuti a comportamenti negligenti, dolosi o colposi, da parte del personale del conduttore;
- e) gravi danni alle strutture e attrezzature di proprietà del Comune, dovuti a comportamento colposo o doloso del conduttore;
- f) per gravi inadempienze in materia di sicurezza dei clienti e dei lavoratori, nonché nel caso di situazioni contrarie all'ordine e alla morale pubblica;
- g) mancata osservanza delle norme di sicurezza in materia di noleggio di attrezzature sportive;
- h) per l'uso improprio della struttura in relazione al vincolo di destinazione;
- i) protrarsi del mancato pagamento di fornitori e operatori, tale da pregiudicare il venir meno della serietà e onorabilità necessarie al ruolo di conduttore pubblico;
- j) interruzione dei servizi e/o chiusura totale o parziale della struttura senza giustificato motivo;
- k) applicazione di penali globali pari all'importo annuo del canone offerto;
- l) mancato versamento delle rate di canone e delle relative penali, con oltre un mese di ritardo;
- m) perdita dei requisiti per la gestione del servizio, quali il fallimento, l'irrogazione di misure sanzionatorie e cautelari che inibiscono la capacità a contrattare con la P.A.;
- n) grave inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione di infortuni, sulla sicurezza sul lavoro, sui pubblici esercizi e in materia di lavoro dipendente;
- o) cessione anche parziale del contratto;
- p) per protrarsi del mancato pagamento della polizza, di cui al precedente art. 13
- q) mancato pagamento dell'indennità di avviamento (art. 34 L. 392/1978) entro 30 giorni dalla stipula del contratto.

In tali casi l'Amministrazione Comunale potrà avviare il procedimento di decadenza, previa contestazione scritta al conduttore, il quale potrà formulare le proprie osservazioni nel termine di 15 gg. dal ricevimento. Trascorso tale termine e valutate le osservazioni formulate dal conduttore, l'Amministrazione potrà assumere i conseguenti provvedimenti.

È fatto sempre salvo il risarcimento dei danni subiti dal Comune per effetto della pronuncia di risoluzione.

#### **Art. 18 - IMPEDIMENTI ALL'ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO**

L'affidatario deve segnalare immediatamente al Responsabile del servizio, circostanze e fatti che, rilevati nell'espletamento del servizio affidato, possano impedire il regolare svolgimento dello stesso. Qualora l'affidatario omettesse la comunicazione di tali circostanze, i danni eventualmente occorsi dovranno ritenersi cagionati per sua colpa.

#### **Art. 19 – DIVIETO DI CESSIONE E SUBLOCAZIONE**

È vietata la cessione del contratto e la sublocazione a pena di risoluzione di diritto del medesimo.

#### **Art. 20 – SPESE**

Tutte le spese, imposte, tasse e diritti di segreteria, nessuna esclusa ed eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara e alla stipulazione e registrazione del contratto sono a carico dell'aggiudicatario.

#### **Art. 21 – TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

Il conduttore è tenuto ad assolvere tutti gli obblighi previsti dall'articolo 3 della legge n° 136/2010 al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi all'appalto.

Nello specifico, in riferimento a quanto previsto dal precedente comma l'appaltatore è tenuto a:

- Comunicare alla stazione appaltante i dati relativi al conto corrente dedicato sul quale saranno effettuate le operazioni finanziarie relative all'appalto;
- Effettuare ogni transazione relativa all'appalto avvalendosi di Banche o Poste Italiane, esclusivamente con strumenti di pagamento consentiti dall'articolo 3 suddetta legge n° 136/2010;

#### **Art. 22 – INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI**

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii. si informano i concorrenti alla presente gara che:

- il conferimento dei dati è obbligatorio per dar corso alla procedura di gara;
- i dati forniti dai partecipanti alla gara verranno utilizzati esclusivamente con riferimento alla presente gara;
- il trattamento sarà effettuato su supporto cartaceo e/o informatico;
- i dati raccolti potranno essere:
  - trattati dai dipendenti dell'Amministrazione Comunale nell'ambito delle rispettive competenze, in qualità di incaricati;
  - comunicati ad altri uffici comunali nella misura strettamente necessaria al perseguimento dei fini istituzionali dell'Ente, ai sensi dell'articolo 18 del decreto legislativo n° 196/2003;
  - comunicati ad altri soggetti pubblici, nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 19,20,21,22 del decreto legislativo n° 196/2003;
- il titolare del trattamento è il Comune di Vallio Terme con sede in Via Repubblica n.1 - Il Responsabile del trattamento dei dati è il Segretario del Comune di Vallio Terme;
- in ogni momento il concorrente potrà esercitare i suoi diritti nei confronti del titolare del trattamento, ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii..

#### **Art. 23 – FORO COMPETENTE**

Per qualsiasi controversia potesse insorgere nell'ambito della presente procedura, il Foro competente è quello di Brescia.

#### **Art. 24 – INFORMAZIONI SULLA PUBBLICITÀ DEL BANDO**

Il bando di gara relativo alla procedura in oggetto è stato pubblicizzato mediante pubblicazione:

- all'Albo Pretorio on line del Comune di Vallio Terme;
- sul sito internet [www.comune.vallio Terme.bs.it](http://www.comune.vallio Terme.bs.it) nella sezione "Amministrazione Trasparente" - Bandi e Gare

#### **Art. 25 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il responsabile unico del procedimento è il Segretario Comunale Dott. Alessandro Tomaselli

**Il Segretario Comunale**  
Dott. Alessandro Tomaselli