



COMUNE DI CANDIOLO (TO)  
VIA FOSCOLO 4 – 10060 CANDIOLO  
p.IVA 01717430019  
tel. 011-99.34.807,8,9 – fax 011-9621108  
sito INTERNET : [www.comune.candiolo.torino.it](http://www.comune.candiolo.torino.it)  
e-mail: [segreteria@comune.candiolo.torino.it](mailto:segreteria@comune.candiolo.torino.it)

CAPITOLATO SPECIALE  
PER LA

CONCESSIONE  
DELLA GESTIONE DEI SERVIZI SPORTIVI,  
RICREATIVI E CULTURALI DA  
REALIZZARE PRESSO IL CENTRO  
POLIFUNZIONALE "CANDIOLO  
VILLAGE", NONCHÉ DELLA  
PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DI  
LAVORI DI MANUTENZIONE  
STRAORDINARIA SU TALE  
STRUTTURA

**DURATA DELLA CONCESSIONE ANNI 12:**

**1° GENNAIO 2023 - 31 DICEMBRE 2034**

**IMPORTO DEL CANONE DI CONCESSIONE A BASE DI GARA**  
**€ 9.500,00 (NOVEMILACINQUECENTO EURO) ANNUO**

## Indice

### PREMESSE

ART. 1 - SOGGETTI

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

ART. 3 - DURATA

ART. 4 - CESSAZIONE ANTICIPATA DELLA CONCESSIONE

ART. 5 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

ART. 6 - GESTIONE DELLA SICUREZZA

ART. 7 - PROGETTO D'USO

ART. 8 - SERVIZI A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ART. 9 - ATTIVITA' PROMOZIONALI E COMMERCIALI

ART. 10 - RESPONSABILITA' DEL GESTORE - GARANZIE E OBBLIGHI ASSICURATIVI

ART. 11 - PERSONALE

ART. 12 - MODALITA' GESTIONALI

ART. 13 - ORGANIZZAZIONE DELLE ATTIVITA'

ART. 14 - ATTIVITA' ECONOMICHE COLLATERALI

ART. 15 - TARIFFE E PROVENTI

ART. 16 - GESTIONE ECONOMICA

ART. 17 - CANONE

ART. 18 - ASPETTI FINANZIARI E MONITORAGGIO

ART. 19 - PENALITA', DETERMINAZIONE ED INCAMERAMENTO DELLA CAUZIONE

ART. 20 - INAGIBILITA' DELL'IMPIANTO CONSEGUENTE A LAVORI

ART. 21 - RICONSEGNA DEL COMPLESSO SPORTIVO

ART. 22 - SUBAPPALTO E CESSIONE DEL CONTRATTO

ART. 23 - TRASPARENZA E COINVOLGIMENTO DELL'UTENZA

ART. 24 - RINNOVO E PROROGA TECNICA

ART. 25 - CONTROVERSIE

ART. 26 - DISPOSIZIONI FINALI E TRATTAMENTO DATI

### ALLEGATI:

- a) PLANIMETRIA
- b) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA A CARICO DEL CONCESSIONARIO
- c) TARIFFE - DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 50/2015
- d) CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE

## **PREMESSE**

L'Amministrazione Comunale, di seguito definita "Concedente", dispone del Centro polifunzionale ricreativo culturale sito in Candiolo - Via Roma n. 12 - denominato "Candiolo Village", così come meglio specificati all'art. 2 del presente capitolato.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 29/09/2022 è stata approvata la relazione finale della Commissione Consiliare per l'indicazione degli indirizzi per l'affidamento della gestione degli impianti sportivi, con emanazione dei conseguenti atti di indirizzo per la predisposizione degli atti di gara.

I principi che hanno orientato la Commissione e l'Amministrazione Comunale nella elaborazione degli indirizzi di cui sopra, sono i seguenti:

- a) Valorizzare gli impianti sportivi e le strutture esistenti così da renderli fruibili per la collettività
- b) Attivare un progetto sociale che coinvolga le associazioni locali e dia un ruolo importante nell'intervento socio educativo rivolto ai soggetti portatori di qualche disabilità ed essere da sostegno alle attività sociali riservando spazi per bambini ed anziani
- c) Individuare una soluzione che sia economicamente sostenibile e che garantisca la disponibilità costante nel tempo del Centro agli abitanti di Candiolo
- d) Dare possibilmente continuità alle attività sportive in essere che coinvolgono un numero importante di bambini e giovani del Comune.

## **ART. 1 – SOGGETTI**

Il contratto di concessione verrà stipulato tra il Comune di Candiolo - denominato Concedente - e l'operatore economico aggiudicatario della concessione stessa, individuato a seguito di esperimento di gara a evidenza pubblica con procedura aperta, denominato Concessionario.

## **ART. 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Costituisce oggetto della Concessione la gestione dei SERVIZI SPORTIVI, RICREATIVI E CULTURALI da realizzare presso il CENTRO POLIFUNZIONALE "CANDIOLO VILLAGE" siti in Candiolo, Via Roma 12, nonché la progettazione e realizzazione di LAVORI di MANUTENZIONE STRAORDINARIA su TALE STRUTTURA.

La concessione comporta la gestione esclusiva del centro polifunzionale ricreativo culturale denominato "Candiolo Village", strutture che comprendono i seguenti immobili comunali:

- teatro dei bottoni
- palestra con spogliatoi
- locale bar
- rotonda (in uso esclusivo ad associazione musicale Candiolese)
- campo da calcetto in sintetico
- campo da tennis in sintetico
- area verde
- due campi da beach volley (da realizzare a cura dell'amministrazione comunale).

La concessione non include i campi da padel adiacenti alla struttura e i due spogliatoi situati sotto il teatro, con ingresso lungo il viale principale del "Candiolo Village", né gli impianti per il gioco del calcio, costituiti da due campi, spogliatoi e tribuna, come nella planimetria allegata al capitolato.

La concessione non è suddivisa in lotti.

1. Il patrimonio comunale che viene concesso in gestione è costituito dagli immobili, impianti di servizio, impianti tecnologici, arredi e attrezzature, facenti parti del complesso sportivo e descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come individuati nella planimetria allegata e nell'elenco beni depositato agli atti.
2. La concessione disciplina tutte le operazioni amministrative, tecniche, economiche e produttive inerenti la gestione.
3. L'attività svolta dal Concessionario deve costituire parte consistente di tutta l'attività necessaria all'intera gestione, in attuazione delle finalità suesposte tese a realizzare forme di partecipazione dell'utenza popolare all'organizzazione ed erogazione di servizi.
4. Il Concessionario, per tutte le attività in cui è richiesto personale specializzato dotato di particolari abilitazioni o diplomi professionali, nonchè in tutti i casi in cui la propria organizzazione non sia sufficiente a garantire una gestione efficace ed efficiente, deve procedere a suo carico all'assunzione del personale occorrente.
5. Il costo del personale, compreso ogni onere riflesso previsto dalle norme vigenti, è a carico del Concessionario. Quest'ultimo risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto che dell'eventuale personale volontario.
6. Il Concessionario è tenuto a comunicare al Concedente l'organigramma delle cariche sociali ed il nominativo del direttore responsabile, nonchè ogni variazione dei medesimi.
7. I poteri di gestione del Concessionario non escludono quelli di vigilanza e controllo del Concedente, nei limiti previsti dal presente contratto.
8. E' vietata la cessione totale o parziale del presente contratto.
9. La subconcessione è disciplinata dal successivo articolo 22.
10. Il servizio di gestione non può essere sospeso o abbandonato per alcuna causa senza il preventivo benestare del Concedente, salvo cause di forza maggiore. In tal caso le sospensioni devono essere tempestivamente comunicate al Concedente.

### **ART. 3 - DURATA**

1. La concessione ha durata pari ad anni DODICI, con decorrenza dal 1° GENNAIO 2023 e termine il 31 DICEMBRE 2034.

2. E' esclusa ogni forma di rinnovo della concessione. Sarà possibile esclusivamente una proroga tecnica della concessione stessa per il tempo strettamente necessario a concludere la successiva procedura di affidamento che dovesse svolgersi in prossimità del termine di scadenza sopra previsto.
3. Oltre che per lo spirare del termine finale, per il perimento del patrimonio concesso e per la cessazione dell'attività del Concessionario, derivante a sua volta da qualsivoglia ragione attinente all'estinzione del soggetto ovvero a vicende che riguardino la sua capacità di operare, la concessione può cessare per revoca, risoluzione per inadempimento, recesso unilaterale, secondo quanto previsto nei successivi articoli.

#### **ART. 4 - CESSAZIONE ANTICIPATA DELLA CONCESSIONE**

1. La concessione può essere risolta, previa diffida a provvedere nel termine minimo di quindici giorni, nei seguenti casi:
  - a) omessa presentazione nei termini del bilancio previsionale, della relazione annuale e del rendiconto della gestione
  - b) reiterata violazione del calendario ed orario concordati, risultante da contestazioni del Concedente;
  - c) violazione degli obblighi assunti in sede di presentazione del progetto d'uso dell'impianto e del progetto tecnico, risultante da contestazioni formali del Concedente;
  - d) esercizio di attività diverse da quelle ammesse nell'impianto, tenuto comunque conto di quanto stabilito dal disciplinare di gara e dalla normativa vigente, senza la preventiva autorizzazione del Concedente;
  - e) mancato reintegro della cauzione nei casi di incameramento della stessa;
  - f) mancato rispetto degli obblighi previdenziali;
  - g) cessione della concessione;
  - h) scioglimento del contraente o del Raggruppamento Temporaneo di Imprese.
  - i) ritardo superiore a 6 mesi nella corresponsione del canone
  - j) rilevante scadenza del decoro dell'intero complesso;
  - k) chiusura ingiustificata del complesso o di sue parti rilevanti per più di 15 giorni nel corso di un esercizio finanziario.
  - l) siano elevate più di 4 penalità di cui all'art. 17 in un periodo di 12 mesi.
  - m) per mancata stipula/rinnovo delle polizze assicurative previste dal presente contratto

2. La concessione è inoltre risolta di diritto, senza preavviso, qualora il Concessionario non realizzi, entro il termine di 24 mesi dalla decorrenza della concessione, e cioè entro il 31 DICEMBRE 2024, le opere di manutenzione straordinaria previste nella sua offerta e accettate dall'amministrazione. Ai fini del presente comma, le opere si intendono realizzate con l'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione.
3. La concessione può essere **revocata** dal concedente nei seguenti casi:
  - a) per rilevanti motivi di pubblico interesse;
  - b) per gravi motivi di ordine pubblico;
  - c) per il venire meno della fiducia nei confronti del Concessionario, dovuta al verificarsi di fatti, comportamenti, atteggiamenti, incompatibili con le finalità pubbliche dell'impianto.
4. Nessuna pretesa il Concessionario può avanzare a seguito degli atti di risoluzione e di revoca. A questi deve seguire la procedura prevista per la riconsegna del struttura e la presentazione del bilancio consuntivo, a rendiconto finale della gestione, entro sessanta giorni dalla revoca.
5. Il Concessionario potrà **recedere** dalla concessione, dandone comunicazione con almeno 6 mesi di preavviso con raccomandata A.R.. o P.E.C. In caso di recesso, in qualunque modo motivato, il Concessionario non potrà vantare diritto alcuno nei confronti dell'Amministrazione anche relativamente ad opere/spese già realizzate/sostenute. Il canone di concessione dovrà comunque essere corrisposto per l'intero semestre relativo al giorno in cui avverrà il termine della prestazione.
6. In caso di nuova destinazione d'uso dell'area determinata da imprescindibili necessità a tutela del pubblico interesse, in vigenza del contratto, il Concessionario potrà essere ricollocato, se le condizioni lo permetteranno e comunque a discrezione del Concedente, in altra area: in caso negativo nulla potrà pretendere il Concessionario per la conclusione anticipata della gestione.

## **ART. 5 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

1. Il Concessionario dovrà provvedere alla gestione degli impianti in oggetto, nel rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali, garantendone il continuo e regolare funzionamento secondo le modalità indicate negli atti di gara contenenti tutti gli elementi utili a definire l'idea progettuale e nel quale dovranno essere inoltre previste le modalità per garantire la continuità delle attività dei bambini/ragazzi candiolesi attualmente iscritti alla scuola calcio a condizioni non peggiorative rispetto a quelle in essere.
2. In particolare il Concessionario:
  - si impegna ad assicurare a propria cura e spese la pulizia e l'igiene degli Impianti sportivi nonché la loro manutenzione ordinaria (lavori indicati

nell'allegato B) al presente atto) e necessaria al mantenimento in buono stato d'uso degli stessi e inclusa la manutenzione delle aree verdi. Dovrà inoltre riconsegnare al termine della concessione gli impianti e le attrezzature nello stesso stato in cui si trovavano al momento della consegna. Rimangono a carico del Concedente gli interventi sulla struttura straordinari, eccezionali e di carattere non prevedibile. La manutenzione straordinaria è correlata alle reali necessità della struttura e non è quindi da intendersi come un sicuro onere periodico annuale per il concedente.

- applica e riscuote, per l'uso degli impianti, le tariffe determinate dal Comune di Candiolo indicate nell'allegato C) (approvate con deliberazione della Giunta Comunale n. 135 del 6 dicembre 2021). Eventuali adeguamenti tariffari richiesti dal Concessionario in vigore contrattuale potranno essere deliberati dal concedente tenendo conto della media tariffaria di altri impianti analoghi nell'area della Città Metropolitana di Torino.
- deve farsi carico degli oneri relativi alle seguenti utenze:
  - a) Telefoniche e linee Internet (con oneri a carico del Concessionario ed intestazione utenza)
  - b) Energia elettrica (con oneri a carico del Concessionario ed intestazione utenza)
  - c) Acqua (con oneri a carico del Concessionario ed intestazione utenza)
  - d) Riscaldamento (con oneri a carico del Concessionario ed intestazione utenza)
- deve farsi carico degli oneri relativi alla tariffa per la raccolta rifiuti provvedendo alle dichiarazioni previste per il servizio.
- provvede al pagamento del canone annuale come meglio precisato nell'art.17 del presente atto.
- ai fini gestionali:
  - a) dovrà avere una sede operativa stabilmente funzionante sul territorio comunale, con responsabili in loco abilitati a prendere decisioni immediate rispetto alla soluzione delle questioni derivanti dalla convenzione e dallo svolgimento del servizio o comunque si impegni a stabilirla entro 15 giorni dalla data di inizio del servizio;
  - b) dovrà osservare un orario di apertura ricompreso tra le ore 8.00 e l'1 e diversificato tra stagione invernale ed estiva come stabilito dal concessionario in accordo con l'Amministrazione Comunale
- su richiesta di utilizzo delle strutture anche in orario mattutino parte degli utenti o da parte dell'Istituto Comprensivo per le Scuole di Candiolo, dovrà garantire l'apertura dell'impianto.
- in caso di pluralità di richieste, si impegna ad assegnare gli spazi delle strutture in via prioritaria alle associazioni Candiolesi.

- si impegna a mantenere la struttura polifunzionale ed il “Teatro dei Bottoni” con la destinazione d’uso attuale, assegnandola, in caso di pluralità di richieste, in via prioritaria alle associazioni Candiolesi.
- si impegna a destinare gratuitamente la "rotonda" ad associazione musicale Candiolese quale sede associativa, con addebito alla medesima esclusivamente dei costi relativi alle utenze energetiche
- assume ogni responsabilità connessa e dipendente dall'uso e dalla gestione della struttura nonché dallo svolgimento delle attività ivi praticate. L'amministrazione comunale dovrà essere manlevata e tenuta indenne da ogni responsabilità verso terzi per danni a persone e/o cose che si dovessero verificare.
- si obbliga, per tutta la durata della concessione, a concedere alla Società Enjoy Padel S.S.D. l'utilizzo esclusivo di n. 2 spogliatori collocati sotto il locale teatro, con ingresso lungo la via principale del Village, impegnandosi a sottoscrivere con la medesima società un accordo per il rimborso delle spese di gestione dei locali
- si impegna alla realizzazione degli interventi di miglioria previsti nella propria offerta entro il termine massimo di 24 mesi dalla decorrenza della concessione (entro 31 DICEMBRE 2024) e a presentare il progetto entro il 30/06/2023
- si impegna ad osservare le seguenti ulteriori prescrizioni:
  - il campo da tennis potrà essere utilizzato esclusivamente per il tennis e non per allenamenti di calcio ed è a disposizione esclusivamente di tennisti
  - il campo da calcetto potrà essere utilizzato esclusivamente da squadre che ne effettuano la prenotazione e non per allenamenti delle squadre di calcio

3. Per quanto riguarda gli investimenti - oggetto della sua offerta, il Concessionario si impegna a presentare al Concedente i progetti di livello fattibilità tecnico-finanziaria, definitivo ed esecutivo completi di tutti gli elementi richiesti dagli artt. 23 ss. del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., e, a seguito della approvazione di tali progetti da parte del concedente, ad eseguire le opere ivi previste, a proprio integrale carico, completandone l'esecuzione entro 24 mesi dall'inizio - della concessione con presentazione del progetto entro il 30/06/2023. I servizi di progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e collaudo, nonché l'esecuzione dei lavori, dovranno essere affidati direttamente dal Concessionario a operatori economici specializzati e debitamente qualificati, in ragione della natura dei servizi stessi e delle opere da realizzare e del relativo importo, nel pieno rispetto delle norme sull'affidamento di servizi e lavori pubblici di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

## **ART. 6 - GESTIONE DELLA SICUREZZA**

1. Per tutta la durata della presente concessione, il Concedente è responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza, ai sensi dell'art.19 del DM 18 marzo 1996 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi"

## **ART. 7. PROGETTO D'USO E OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Il concessionario si impegna a realizzare il progetto d'uso proposto in sede di offerta con iniziative che coinvolgano le associazioni del Comune e del territorio rispetto ai temi della promozione dello sport e della cultura visti come momenti aggregativi e socializzanti;
2. Il progetto d'uso proposto in sede di gara dal Concessionario dovrà essere allegato al contratto di concessione.
3. Il concessionario si impegna altresì a realizzare le opere di manutenzione straordinaria proposte in sede di offerta con modalità e tempi compatibili con le esigenze dell'amministrazione comunale e degli utenti della struttura.
4. L'offerta tecnica relativa alle opere di manutenzione straordinaria proposte in sede di gara dal Concessionario dovrà anch'essa essere allegata al contratto di concessione.

## **ART. 8. SERVIZI A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

1. Tutti gli impianti della struttura sono messi a disposizione **a titolo gratuito** per attività istituzionali del Comune (incontri con altri enti territoriali e istituzioni, convegni, ecc.). Gli eventi istituzionali dovranno essere comunicati con preavviso di almeno 10 giorni e andranno concordati tra Comune e Concessionario.
2. Oltre agli eventi di cui al comma precedente tutti gli impianti della struttura sono messi a disposizione **a titolo gratuito** per attività organizzate dal Comune (anche in collaborazione con associazioni di volontariato), nel limite massimo di 10 giorni all'anno (per n. 6 ore giornaliere), mediante una pianificazione semestrale comunicata nelle modalità seguenti:
  - a) entro il mese Maggio per il secondo semestre dell'anno corrente.
  - b) entro il mese di Novembre per il primo semestre dell'anno successivo.Gli eventi così comunicati avranno la priorità rispetto alle altre manifestazioni. Altri eventi potranno essere comunicati con preavviso di almeno 10 giorni e andranno concordati tra Comune e Concessionario.
3. La zona del piazzale recintato in corrispondenza della Bocciofila e l'area verde possono essere richiesti per manifestazioni in via prioritaria e gratuita dal Comune con un preavviso di 10 giorni.
4. Tutti gli impianti della struttura sono inoltre messi obbligatoriamente a

disposizione, **a titolo gratuito**, per le attività svolte dall'Istituto Comprensivo di Candiolo per le scuole di Candiolo nel limite massimo di 9 giorni all'anno (per n. 6 ore giornaliere) e di n. 3 giorni all'anno per attività dell'Asilo infantile Villa di Montpascal, con preavviso di almeno 10 giorni (in particolare 3 giorni per la Scuola dell'Infanzia, n. 3 giorni per la scuola Primaria, n. 3 giorni per la Scuola Secondaria e n. 3 giorni per l'Asilo infantile Villa di Montpascal).

## **ART. 9 ATTIVITÀ PROMOZIONALI E COMMERCIALI**

1. Nell'ambito del complesso sportivo e ricreativo culturale al Concessionario è consentito:
  - a) esercizio pubblico di somministrazione alimenti e bevande;
  - b) il diritto di esclusiva di pubblicità, previo pagamento delle imposte e tasse correlate e parere vincolante sulla tipologia di pubblicità esposta espresso dal concedente e fatta salva la possibilità per quest'ultimo, allorquando si tratti di utilizzare il complesso per proprie manifestazioni, di utilizzare gli spazi pubblicitari a propria discrezione: il cartello recante l'indicazione del concedente e del concessionario, l'apertura e la chiusura, i numeri telefonici e le discipline praticate, apposto all'ingresso dell'impianto, deve essere mantenuto;
  - c) l'esercizio di scuole di avviamento allo sport a pagamento.
2. La gestione delle attività anzidette può essere affidata a terzi nel rispetto della normativa vigente per tali settori, previa autorizzazione del concedente
3. Ogni onere ed ogni provento sono a carico ed a favore del Concessionario, il quale dovrà altresì provvedere relativamente alle autorizzazioni o licenze necessarie.

## **ART. 10 - RESPONSABILITÀ DEL GESTORE – GARANZIE E OBBLIGHI ASSICURATIVI**

1. Il Concessionario deve assicurare e garantire, a propria cura e spese, senza oneri ulteriori per il Concedente oltre quelli previsti dal presente contratto, il continuo e regolare funzionamento dell'Impianto nel periodo indicato nel "Progetto d'uso", in atti.

2. Il Concessionario si impegna formalmente a porre in atto tutti gli accorgimenti necessari affinché siano scrupolosamente rispettate, nello svolgimento dell'attività, ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e della vigente normativa, le disposizioni in tema di prevenzione antinfortunistica, assumendosi ogni responsabilità per i casi di infortuni e di danni a persone o cose eventualmente arrecati al Concedente o a terzi durante l'esecuzione del contratto.
3. Il Concedente non si assume alcuna responsabilità per danni, infortuni od altro che dovessero derivare al Concessionario o ai suoi dipendenti nell'esecuzione delle prestazioni oggetto della presente concessione o per qualsiasi altra causa.
4. Il Concessionario si impegna altresì ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi, provvedendo al corretto inquadramento del personale e in particolare di quello che deve essere qualificato e in possesso delle prescritte abilitazioni professionali e/o titoli riconosciuti dal C.O.N.I. e/o dalle Federazioni e/o dal sistema universitario e di quello che deve operare su parti impiantistiche (elettriche, termofluidiche, elettromeccaniche).
5. Il Concessionario risponde in ogni caso dell'operato del personale utilizzato.
6. Il Concessionario si obbliga a munirsi di tutte le assicurazioni e/o licenze prescritte dalla legge in ordine all'espletamento della concessione: devono essere scrupolosamente osservate tutte le norme vigenti o in futuro emanate sia in materia igienico-sanitaria, sia ai fini della prevenzione degli infortuni e degli incendi e di quant'altro possa interessare la gestione dell'impianto, comprese le prescrizioni urbanistiche.
7. Il Concessionario risponde dei danni causati agli immobili, impianti, attrezzature e arredi dell'intero complesso sportivo da parte degli utenti. In caso di danni arrecati da studenti durante le ore riservate alle attività delle scuole il concessionario provvede a rivalersi nei confronti dell'Istituto scolastico.
8. Il Concedente provvede a stipulare la garanzia per l'incendio dell'immobile e per la Responsabilità Civile che compete alla proprietà della Struttura. Sarà cura del Concessionario richiedere copia della Polizza Assicurativa.
9. Al termine della concessione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione rispetto alla situazione esistente al tempo della consegna del complesso. Non è considerata danno la normale usura secondo il corretto utilizzo.
10. Il Concessionario solleva altresì il Concedente da ogni responsabilità relativa a danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nel corso di tutte le attività ammesse e si obbliga, se necessario, a predisporre il D.U.V.R.I. così come ogni altra documentazione necessaria e richiesta dalla normativa vigente.

11. A garanzia delle obbligazioni di cui ai precedenti commi il Concessionario è tenuto a stipulare, pena la decadenza dell'affidamento e l'incameramento della cauzione, l'assicurazione Responsabilità Civile Terzi per un massimale non inferiore a € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00), con un massimale per ciascun sinistro non inferiore a € 3.000.000,00 (tremilioni/00), a copertura di qualsiasi danno occorso a terzi e derivante dall'espletamento del servizio . E' inoltre richiesta una polizza di copertura Rischio Locativo per un importo di € 2.000.000,00; ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose ecceda i singoli massimali coperti dalle predette polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del Concessionario. Copia delle polizze assicurative deve essere depositata presso gli uffici comunali all'atto della consegna dell'impianto.

12. A garanzia dell'esatto adempimento di tutto quanto disciplinato nel contratto di concessione, il Concessionario presta idonea cauzione per un importo complessivo pari a cinque volte l'importo del canone annuale di concessione come determinato sulla base dell'offerta. La garanzia sarà costituita, a scelta del concorrente, da:

a) titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato depositati presso una sezione ditoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno, a favore della stazione appaltante, il valore deve essere al corso del giorno del deposito;

b) contanti (assegno circolare, bonifico bancario, ecc.);

c) fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

Tale garanzia dovrà essere sempre mantenuta valida ed efficace sino alla fine del termine della concessione nel medesimo importo, a garanzia, cumulativamente, del pagamento corretto e tempestivo dei canoni annuali di concessione, della restituzione degli impianti in buono stato di conservazione al termine della concessione stessa e della realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria previste dall'offerta entro i primi 24 mesi di decorrenza del contratto di concessione. La violazione di uno qualsiasi dei predetti obblighi giustifica l'incameramento della cauzione da parte del Comune.

13. I progetti relativi alle migliori proposte in sede di gara dovranno rispettare le norme urbanistiche, edilizie e del codice dei contratti pubblici vigenti e dovranno essere pronti per la validazione da parte dell'amministrazione comunale e per la conseguente approvazione da parte della Giunta. I lavori dovranno essere affidati ad operatori economici qualificati secondo una procedura prevista dal Codice Contratti in base al valore dell'opera.
14. Il Concedente si riserva la facoltà di effettuare controlli all'interno della struttura attraverso personale incaricato nei modi e nei tempi ritenuti idonei.

#### **ART. 11 – PERSONALE**

1. Il Concessionario deve procedere a suo carico al corretto inquadramento del personale occorrente per la gestione dell'impianto. Il personale utilizzato per la gestione delle strutture deve essere qualificato e in possesso delle prescritte abilitazioni professionali
2. Il costo del personale, compreso ogni onere riflesso previsto dalle norme vigenti, è a carico del concessionario. Quest'ultimo risponde in ogni caso dell'operato sia del personale dipendente subordinato che di eventuale personale volontario, compensato ai sensi dell'articolo 37 della Legge n. 342/2000 o altre modalità previste dalle leggi vigenti.
3. Il personale dovrà essere in possesso delle prescritte abilitazioni professionali per le diverse attività e delle necessarie qualifiche per quanto riguarda gli interventi da eseguire, a carico del Concessionario, su parti impiantistiche quali gli impianti elettrici, termofluidici ed elettromeccanici.
4. Per ogni intervento dovrà seguire ed essere trasmessa al Concedente la documentazione attestante l'esecuzione a regola d'arte.

#### **ART. 12 - MODALITA' GESTIONALI**

1. Il Concessionario, conformemente agli oneri assunti con il presente atto dovrà garantire:
  - a) il servizio di sorveglianza e custodia;
  - b) la sorveglianza della regolare entrata e uscita del pubblico utente (società sportive, squadre, pubblico-spettatore, gruppi vari, scolaresche ecc.);
  - c) il controllo dell'effettiva titolarità, da parte dei singoli utenti e dei vari sodalizi utenti, delle necessarie autorizzazioni rilasciate a cura della direzione del Concessionario;
  - d) la riscossione delle quote previste dal tariffario;
  - e) l'informazione all'utenza (garantendo una presenza minima di personale addetto) circa l'uso e la disponibilità dell'impianto;
  - f) il rispetto del calendario delle attività programmate e l'orario;
  - g) l'approntamento delle attrezzature sportive necessarie, in particolare per

- lo svolgimento delle attività programmate;
- h) la fornitura dell'assistenza tecnica e funzionale durante le manifestazioni con presenza di pubblico;
  - i) il controllo della regolare efficienza degli spazi accessori di servizio (spogliatoi, servizi igienici ecc.);
  - j) l'assolvimento con specifico personale di tutte le operazioni di pulizia (locali vari, pavimenti, aree gioco, ecc.) e ogni qualvolta se ne presenti la necessità;
  - k) l'esecuzione tempestiva di tutte le operazioni manutentive di competenza.

### **ART. 13 - ORGANIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ**

1. Il concessionario deve assicurare e garantire, a propria cura e spese, senza oneri ulteriori per il Concedente, il continuo e regolare funzionamento dell'Impianto nel periodo previsto di anni DODICI.
2. Per ogni singola attività il Concessionario ha l'obbligo di provvedere ad ottenere le agibilità, abilitazioni, autorizzazioni, licenze e atti similari prescritti dalle norme vigenti.
3. Il servizio di gestione deve essere prestato nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività ammesse, nonché di tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene e salute pubblica e dell'ordine pubblico e con l'osservanza delle ordinanze che il Sindaco o altre autorità competenti possono emanare nelle materie indicate.
4. L'organizzazione delle attività ammesse compete al Concessionario e deve essere improntata a criteri di efficienza ed efficacia e rispondere ai canoni di correttezza, cortesia, gentilezza nei confronti di chiunque frequenti a qualsiasi titolo il complesso sportivo, da considerarsi fruitore di pubblico servizio.
5. Il Concessionario si impegna a contribuire, insieme alle altre associazioni ed organismi di partecipazione cittadini e, in particolare, con il Comune di Candiolo, all'elaborazione e realizzazione di progetti che rispondano alle esigenze socio-ambientali e culturali del territorio in cui è ubicato l'impianto sportivo.
6. Il Concessionario si impegna, oltre a promuovere l'attività agonistica o semplicemente sportiva dei propri associati, a proporre, in collaborazione con gli Enti Locali limitrofi all'impianto, attività sportive e motorie fruibili dalla generalità dei cittadini ed adeguate, secondo le diverse fasce di età, al soddisfacimento di esigenze formative/educative, di tempo libero, di mantenimento e recupero fisico-motorio, sulla base di appositi progetti elaborati eventualmente anche in collaborazione con il Concedente.
7. Il concessionario si impegna a comunicare tramite apposita segnaletica affissa

all'ingresso della struttura indicante recapiti telefonici cui rivolgersi per la prenotazione e utilizzo della struttura.

8. Il Concessionario si impegna ad assegnare gli spazi delle strutture in via prioritaria alle associazioni Candiolesi che attualmente utilizzano gli impianti.
9. Il Concessionario si impegna a mantenere la struttura polifunzionale ed il "Teatro dei Bottoni" con la destinazione d'uso attuale o polivalente, assegnandola in via prioritaria alle associazioni Candiolesi che attualmente già utilizzano quegli spazi per attività socio culturali.

#### **ART. 14 - ATTIVITÀ ECONOMICHE COLLATERALI**

1. Al Concessionario è affidata la gestione del bar all'interno degli impianti sportivi. Eventuali spese di arredo e di adeguamento della zona bar/ristorante sono a totale carico del Concessionario. Alla scadenza del presente contratto il bar ed i suoi arredamenti diverranno di proprietà dell'Amministrazione.
2. Al Concessionario è riconosciuta, altresì, la facoltà di installare, in luoghi del Centro sportivo, preventivamente concordati con i competenti uffici comunali, distributori automatici di bevande e alimenti.
3. Per la gestione del bar-ristoro, il concessionario deve chiedere ed ottenere le prescritte autorizzazioni di legge, così come relativamente ai distributori automatici di alimenti e bevande.
4. Il Concessionario, contestualmente alla presentazione delle istanze volte ad ottenere il rilascio da parte dei competenti uffici delle licenze e/o autorizzazioni prescritte, per lo svolgimento delle predette attività, dalla legge o dai regolamenti e, in particolare, dal Testo Unico Legge Pubblica Sicurezza (T.U.L.P.S), deve presentare al Comune specifica comunicazione relativa all'avvenuta presentazione delle stesse. Sono a carico del concessionario gli adeguamenti necessari ad ottenere le licenze e le autorizzazioni necessarie all'esercizio del bar.
5. Qualora lo svolgimento di tale attività complementare comporti la trasformazione a carattere permanente della destinazione di alcuni locali, il Concessionario, prima di avviare i relativi iter autorizzatori presso i competenti uffici, deve ottenere apposito "nulla osta" dal competente settore del Comune, volto a verificare il carattere non pregiudizievole delle attività stesse nei confronti del servizio in gestione.
6. I prezzi delle consumazioni devono essere esposti in modo visibile e non devono superare quelli di mercato privati degli esercizi pubblici.
7. Ai sensi della normativa vigente non è consentita la somministrazione di bevande aventi un contenuto alcolico superiore al 21 per cento del volume.

8. Il concessionario, ai sensi dell'art. 9 del T.U.L.P.S. approvato con regio decreto 18 giugno 1931 n. 773, deve rispettare, oltre alla normativa stabilita dalla legge vigente in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, tutte le prescrizioni che la autorità di pubblica sicurezza preposta riterrà di imporgli, nel pubblico interesse. Le autorizzazioni in argomento saranno rilasciate al Concessionario e saranno valide per tutto il periodo di durata del contratto di conduzione e gestione degli impianti.
9. L'espletamento delle attività complementari dà diritto al concessionario di trattenere per sé gli introiti derivanti dalla gestione.
10. Il Concessionario può svolgere l'attività in oggetto direttamente o affidandola a terzi, senza che ciò costituisca sub-concessione o cessione parziale del presente contratto.

#### **ART. 15 – TARIFFE E PROVENTI**

1. Tutti i proventi derivanti dall'introito delle tariffe per l'utilizzo degli impianti, nonché i proventi derivanti dalla gestione del bar, spettano al Concessionario.
2. Le tariffe di cui al punto precedente sono state determinate dal Comune di Candiolo con deliberazione della Giunta Comunale n. 135 del 6 dicembre 2021 e sono riprodotte nell'estratto tariffario in allegato C. In caso di modifica in vigore contrattuale devono essere sottoposte preventivamente al Concedente che, nel caso riscontri anomalie rispetto alla media tariffaria di altri impianti analoghi nell'area della Città Metropolitana di Torino, chiederà le opportune correzioni.
3. Il Concessionario potrà prevedere casi particolari di esenzione o riduzione.
4. In ottemperanza alla normativa vigente, la vendita di biglietti ed in genere tutti i servizi dovrà essere attestata con il rilascio della corrispondente ricevuta fiscale e/o scontrino di cassa e/o fattura, se richiesta.
5. Il tariffario in vigore, nonché il calendario e orario delle attività, devono essere esposti all'ingresso del complesso in luogo ben visibile ai frequentatori.

#### **ART. 16 - GESTIONE ECONOMICA**

1. La particolare forma di concessione del complesso sportivo impone al Concessionario un'attività amministrativa ed economica particolarmente oculata.
2. Fatta salva la tenuta delle scritture contabili previste dalle vigenti norme in relazione alla forma giuridica del Concessionario, delle quali il Concedente può prendere visione, lo stesso Concessionario deve tenere una contabilità di ogni movimento in entrata ed in uscita.

## **ART. 17 – CANONE**

1. Il canone di concessione tiene conto degli oneri delle utenze e delle opere di investimento necessarie, nonchè dei costi e dei ricavi del servizio.
2. Pertanto è fissato in un importo determinato per ogni anno solare, derivante dall'incremento offerto in sede di gara sul canone annuo minimo previsto di € 9.500,00 annuo.
3. Il Concessionario deve provvedere a corrispondere in modalità da concordarsi (singola rata oppure più rate periodiche) la cifra pattuita come canone annuale entro il 31 dicembre dell'anno solare di riferimento; entro il 31.12.2023 dovrà essere versato il canone relativo all'anno 2023.
4. Il canone di concessione è rivalutato annualmente sulla base dell'indice ISTAT, a partire dall'anno 2024.

## **ART. 18 – ASPETTI FINANZIARI E MONITORAGGIO**

1. Il Concessionario introita, per tutta la durata della concessione, i proventi derivanti dalla gestione, ai sensi dei precedenti articoli. A prova dell'avvenuto incasso dei proventi di cui ai commi precedenti, il Concessionario deve rilasciare regolare quietanza nel rispetto delle normative fiscali vigenti o comunque garantire al Concedente l'opportuna verifica degli introiti.
2. Al fine di ottemperare agli obblighi previsti dal presente atto si impegna ad utilizzare tutte le risorse finanziarie previste nel quadro economico degli investimenti: tale impegno deve trovare corrispondenza nel rendiconto specifico relativo ai lavori realizzati, corredato delle pezze giustificative delle spese.
3. Il canone deve essere pagato al Concedente dal concessionario secondo le modalità previste dal disciplinare e dal presente atto e le ulteriori specifiche tecnico/amministrative che il Concedente provvederà a comunicare al Concessionario.
4. Il Concessionario deve presentare al Concedente, entro il 30 settembre di ogni anno di durata del contratto, il bilancio consuntivo relativo all'anno passato correlato dal relativo verbale di approvazione del Consiglio di Amministrazione dei soci e il bilancio preventivo.
5. Il Concessionario è obbligato a fornire, entro 7 (sette) giorni dal ricevimento di un'eventuale specifica richiesta scritta, i chiarimenti ed i documenti che il Concedente riterrà necessari per il completo esame del quadro di cui sopra. Su indicazione del competente Ufficio tecnico, o comunque a cadenza annuale, saranno stabilite riunioni tra il Concessionario e l'Amministrazione Comunale finalizzate alla verifica dell'andamento del contratto sia per quanto riguarda gli

aspetti gestionali che per quelli tecnici legati alla realizzazione delle opere conto canone.

6. Il Concedente, a mezzo dei propri funzionari o di incaricati autorizzati, può accedere all'impianto sportivo e ai singoli impianti o locali del medesimo, in qualunque tempo e senza obbligo di preavviso, allo scopo di accertare:
  - l'esatta osservanza da parte del concessionario delle prescrizioni previste nel presente atto;
  - la regolare effettuazione delle operazioni di manutenzione atte a mantenere l'impianto in condizioni di funzionalità ed efficacia e ad adeguarlo alle prescrizioni previste dalla legge o dai regolamenti
  
7. Il Concessionario dovrà, inoltre, tenere un libretto manutenzioni aggiornato e compilato dalle ditte specializzate che dovessero intervenire. A seguito delle ispezioni e dei controlli effettuati, qualora venissero accertate inadempienze contrattuali o, comunque, situazioni di pericolo per gli utenti degli impianti e per il personale ai medesimi adibito, il Concedente intima al Concessionario l'esecuzione dei lavori dovuti in base al presente atto e comunque necessari a garantire la sicurezza nell'impianto gestito, inviando formale diffida e assegnando un termine temporale per provvedere. Nel caso di persistenza nel comportamento omissivo, allo scadere del periodo indicato nella diffida, il Concedente si riserva di valutare l'applicazione di penali proporzionate alla gravità dell'inadempimento commesso, salvo i casi di revoca previsti dalla presente convenzione. Nelle more di realizzazione degli interventi volti al ripristino della sicurezza negli impianti sportivi, qualora la situazione di pericolo sia confermata dal Comune, il Concessionario ha l'obbligo di interdire l'accesso agli impianti da parte degli utenti fruitori. Il Concessionario non avrà diritto ad alcun corrispettivo, rimborso o indennizzo nel caso in cui si rendesse necessaria l'interruzione, anche solo parziale, del servizio per consentire la realizzazione di interventi presso gli immobili affidati

## **ART. 19 - PENALITÀ. DETERMINAZIONE ED INCAMERAMENTO DELLA CAUZIONE**

1. Per i seguenti inadempimenti o inosservanze del presente atto si applicano, previa contestazione, le seguenti penali:
  - a) per ogni giorno di chiusura ingiustificata dell’Impianto sportivo o di sue parti: € 250,00;
  - b) per lavori di manutenzione ordinaria, non effettuati entro il termine intimato: il 10% del valore;
  - c) per gravi mancanze nella pulizia e nell’igiene della struttura : € 250,00
  - d) per ingiustificata non ammissione di soggetti all’utilizzazione del complesso sportivo o di sue parti: € 250,00 per singoli casi individuali ed € 500,00 per singoli casi di società o associazioni
  
2. In tutti i casi in cui è previsto l’obbligo di un risarcimento danni o il pagamento di penalità, dopo aver assegnato al Concessionario un termine per provvedere non inferiore a trenta giorni, il concedente ha diritto ad incamerare direttamente in via amministrativa la cauzione che, nel termine di trenta giorni, deve essere reintegrata dal Concessionario pena decadenza della concessione.

## **ART. 20 - INAGIBILITÀ DELL’IMPIANTO CONSEGUENTE A LAVORI**

1. In qualunque momento il Comune con idoneo preavviso potrà apportare all’impianto tutte le modifiche, ampliamenti e migliorie che riterrà opportune e necessarie.
  
2. Qualora per l’esecuzione di tali opere e per qualunque altro motivo ascrivibile al Comune l’impianto dovesse essere reso o rimanere inagibile in tutto o in parte per un periodo fino a 3 mesi, nessuna indennità o compenso e per nessun titolo o motivo potranno essere richiesti dal concessionario all’amministrazione.
  
3. Qualora il periodo di inagibilità per l’esecuzione delle opere dovesse superare i 3 mesi, la validità della concessione sarà prolungata per un tempo di uguale durata, è fatta avvertenza che anche in tal caso nessuna indennità o compenso e per nessun titolo o motivo potranno essere richiesti dal concessionario all’amministrazione.
  
4. Nessun indennizzo sarà altresì dovuto dal Comune al Concessionario qualora l’Impianto si renda inagibile per eventi imputabili a causa di forza maggiore o a caso fortuito.

## **ART. 21 - RICONSEGNA DEL COMPLESSO SPORTIVO**

1. L'atto di riconsegna al concedente dell'intero Impianto sportivo, deve avvenire entro il termine di scadenza naturale o anticipata della concessione.
2. L'atto consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e stato di fatto dei beni concessi.
3. Non è considerata danno la normale usura secondo il corretto utilizzo.
4. Salvo il normale deperimento dovuto all'uso corretto di cui al presente atto, ogni danno accertato comporta per il concessionario l'obbligo del risarcimento dello stesso. Il Concedente non procede allo svincolo della cauzione in presenza di pendenze risarcitorie.
5. Nel caso di cessazione anticipata della concessione, per volontà del Concedente causata da evento diverso da quello indicato all'art. 4, il Concedente, con proprio provvedimento assunto in contraddittorio con la parte, procederà ad eventuali compensazioni e conguagli. A tal fine verrà valutato l'incremento di valore dell'impianto sportivo grazie alle opere eseguite dal Concessionario in ottemperanza a quanto stabilito dal presente capitolato, su perizia estimativa redatta dal Servizio tecnico
6. Gli atti di cui al quarto comma sono definitivi e pertanto impugnabili innanzi al Giudice Amministrativo nei termini e con le procedure di legge.

## **ART. 22 - SUBCONCESSIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO**

1. E' fatto divieto di effettuare la cessione anche parziale della concessione, a pena dell'immediata risoluzione della stessa.
2. Non è consentita la subconcessione dei servizi oggetto del presente affidamento.
3. La progettazione e l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria sulle strutture oggetto della concessione dovranno invece essere affidati dal concessionario a soggetti muniti dei necessari requisiti e in base alle procedure dettate dallo stesso D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. sulla base dei rispettivi importi.

## **ART. 23 - TRASPARENZA E COINVOLGIMENTO DELL'UTENZA**

1. Entro sei mesi dalla sottoscrizione del presente contratto il concessionario provvede alla stesura della "Carta dei servizi per gli utenti" da sottoporre all'amministrazione. Nella Carta dei servizi per gli utenti dovranno essere indicati i giorni e gli orari di apertura, le tariffe, i requisiti e gli standard di servizio, le modalità di autocontrollo, nominativo e recapito dei responsabili degli impianti, gli strumenti offerti all'utenza per la verifica e la comunicazione del gradimento, dei suggerimenti e dei reclami, in coerenza al programma di

gestione proposto dallo stesso Concessionario nell'ambito della procedura di selezione pubblica.

2. La carta dei servizi proposta dal concessionario è soggetta a revisione biennale e, previa approvazione da parte dell'Amministrazione, deve essere esposta a cura del concessionario all'ingresso della Struttura; nello stesso locale dovrà essere allestita una "cassetta suggerimenti/reclami" di cui l'amministrazione e il concessionario prenderanno congiuntamente periodica visione.

#### **ART. 24 – RINNOVO E PROROGA TECNICA**

1. E' esclusa ogni forma di rinnovo della concessione. Sarà possibile esclusivamente una proroga tecnica della concessione stessa per il tempo strettamente necessario a concludere la successiva procedura di affidamento che dovesse svolgersi in prossimità del termine di scadenza sopra previsto.

#### **ART. 25 - CONTROVERSIE**

1. Per tutte le eventuali controversie giudiziarie viene eletto il Foro di Torino.

#### **ART. 26 - DISPOSIZIONI FINALI E TRATTAMENTO DATI**

1. Per quanto non previsto nel presente contratto le parti dichiarano di riferirsi alle norme contenute nel disciplinare di gara e nelle norme del Decreto Legislativo n. 50/2016 e s.m.i. e nel Codice Civile in materia contrattuale.
2. Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 i dati personali forniti e raccolti in occasione della presente gara sono trattati esclusivamente in funzione e per i fini della gara medesima e sono conservati presso le sedi competenti dell'Ente. Il conferimento dati è obbligatorio a pena esclusione. Il trattamento dati è eseguito sia in modalità automatizzata che cartacea, potendo l'interessato esercitare i diritti di cui all'art. 7 del decreto citato.
3. Nell'espletamento del servizio gli operatori addetti devono astenersi dal prendere conoscenza di pratiche, documenti e corrispondenza e di qualsivoglia dato personale soggetto a tutela ai sensi della norma citata.
4. Responsabile del trattamento dati è il responsabile del Settore Amministrativo

IL COMUNE DI CANDIOLO

---

Il Concessionario

---