



Comune di Bienno

Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail info@comune.bienno.bs.it



CAPITOLATO DI GARA PER LA CONCESSIONE DI LOCALI AD USO SPORTIVO-PALESTRA POSTI IN VIA G. MARCONI n. 1

Art. 1 - OGGETTO

La presente gara è finalizzata alla stipulazione di una convenzione per la concessione in gestione di spazi in Via G. Marconi n. 1 da destinare ad uso sportivo-palestra .

In particolare trattasi di locali esistenti e di nuovi locali che verranno realizzati dal Comune di Bienno e dal privato sottoscrittore della presente concessione, con contributo economico della Regione Lombardia come da progetto preliminare approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 10 del 07.02.2014.

LOCALI ESISTENTI:

- Palestra fitness al piano terra;
- Palestrina riabilitazione al piano primo.

LOCALI DA REALIZZARE

- Corpo aggiunto al piano terra costituito da accesso alla palestra, vano scala e spogliatoi;
- Corpo aggiunto al piano primo costituito da vano scala per accesso alla palestrina e da terrazza praticabile

Al termine della concessione, da qualunque evento determinato, il concessionario dovrà riconsegnare al Comune di Bienno gli spazi, i relativi impianti e quant'altro in piena efficienza tenuto conto del naturale degrado dipendente dal tempo e dall'uso fatti salvi eventuali accadimenti straordinari non imputabili al concessionario.

Art. 2 – SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI –AFFIDAMENTO

Alla gara possono partecipare tutti i seguenti soggetti singoli o consorziati o temporaneamente raggruppati, che svolgano attività sportiva o attività ricreativa-sportiva in attuazione di quanto previsto dalla Legge Regionale Lombardia 14 dicembre 2006 n. 27 - Disciplina delle modalità di affidamento della gestione di impianti sportivi di proprietà di enti pubblici territoriali:

- a) Federazioni Sportive Nazionali;
- b) Enti di promozione sportiva;
- c) Associazioni e società sportive dilettantistiche regolarmente iscritte nel registro delle società ed associazioni sportive istituito dal CONI e regolarmente costituite ai sensi dell'art. 90 della legge 27.12.2002, n. 289;
- d) Raggruppamenti e consorzi tra due o più dei medesimi soggetti di cui ai punti a), b) e c); in questo caso dovrà essere costituito apposito comitato di gestione il quale, in caso di aggiudicazione della gara, dovrà essere formalizzato mediante apposito atto notarile.

Art. 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione in relazione agli investimenti a carico del concessionario per gli interventi di ampliamento della struttura, eseguiti in conformità a quanto stabilito dagli articoli 7 e 8





Comune di Bienno

Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail info@comune.bienno.bs.it



EMAS
Gestione
ambientale
verificata
REG. NO. 1746/2011

del presente capitolato, è stabilita in **20 (venti)** anni decorrenti dalla data stabilita dal provvedimento di aggiudicazione definitiva.

Alla scadenza il contratto di concessione non si rinnova automaticamente.

Il Comune si riserva la facoltà di rinnovare il contratto fino ad un massimo della durata iniziale, fatto salvo che al momento dell'esercizio di tale facoltà ricorrano tutte le condizioni di legge e previa presentazione sei mesi prima della scadenza di apposita istanza da parte del concessionario completa di tutta la documentazione occorrente al rinnovo.

Art. 4 – CANONE

Il canone annuale di concessione è quello determinato in sede di gara sulla base della migliore offerta in aumento presentata a partire da un canone annuo minimo di Euro **2.500,00 (duemilacinquecento euro virgola zero)**, esente I.V.A. ex art. 10 n. 8, DP.R. N. 633/72.

Il canone determinato in sede di gara sarà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno, senza bisogno di richiesta scritta od orale del Comune concedente, in base al 100% della variazione accertata dall'ISTAT verificatasi nell'anno precedente.

Il canone come sopra determinato dovrà essere versato a rate annuali anticipate entro cinque giorni dall'inizio di ogni annualità

Il mancato rispetto del termine suindicato farà sorgere il diritto per il Comune alla corresponsione degli interessi come stabilito dall'art. 12 del Regolamento Generale per la disciplina delle Entrate del Comune Bienno (delibera Consiglio Comunale n. 5/2007).

L'importo degli investimenti a carico del concessionario, riconosciuti a scomputo per la realizzazione degli interventi di cui all'Articolo 7, dedotti eventuali contributi pubblici documentati dal concessionario, sarà scomputato dal canone per tutta la durata del contratto di concessione secondo la seguente formula:

Canone annuo determinato in sede di gara x 20 anni (durata del contratto) = canone per tutta la durata del contratto – importo degli interventi riconosciuti a scomputo (€ 46.211,20) : durata del contratto (20 anni) = canone annuo da corrispondere

Art. 5 - MODALITA' DI GESTIONE

La concessione viene effettuata al fine di consentire al concessionario l'esercizio di proprie attività societarie nonché attività sportive.

Il concessionario potrà organizzare corsi ed attività sportive, di promozione amatoriale e scolastica, agonistiche ricreative, educativa, di aggregazione o di pubblica utilità da proporre al Comune.

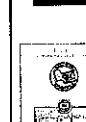
Art. 6 –TARIFFE

Le tariffe d'uso saranno determinate autonomamente dal concessionario, ad eccezione delle tariffe applicabili ai residenti nel Comune di Bienno che saranno determinate dalla Giunta Comunale in termini di una percentuale di sconto, da applicarsi alle normali tariffe d'uso del concessionario.

Le tariffe saranno introitate direttamente dal concessionario.

Art. 7 –LAVORI DI AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dovrà **provvedere a finanziare** gli interventi di ampliamento della struttura così come individuati dal progetto preliminare approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 10 del 07.02.2014, oltre agli interventi di adeguamento alla normativa prevista dall'art. 20 del Decreto





Comune di Bienno

Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail info@comune.bienno.bs.it



Ministeriale del 18.03.1996 recante “Norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio degli impianti sportivi”, ed a rendere accessibili i locali ai disabili. **Il totale del costo degli interventi, dedotti eventuali contributi pubblici erogati, sarà scomputato dal canone concessorio fino al massimo del canone di concessione offerto in sede di gara per l’intera durata della concessione. Alla quota parte del finanziamento, pari ad € 46.211,20, non saranno dedotte le eventuali economie derivanti dal ribasso di gara in fase di appalto per l’esecuzione dell’opera.** Ulteriori interventi di manutenzione straordinaria eventualmente necessari nel corso della concessione sono a carico del concessionario.

Art. 8 – SPESE UTENZE

Sono totalmente a carico del concessionario le spese per energia elettrica, acqua, gas, impianto telefonico e smaltimento rifiuti connessi all’esercizio delle attività oggetto della presente concessione.

Il concessionario ha l’obbligo di ottenere l’allaccio a proprio nome dei contratti di somministrazione dell’energia elettrica, acqua, gas e impianto telefonico.

Art. 9 - OBBLIGHI VARI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si impegna a propria cura e spese:

- a provvedere direttamente alla conduzione dell’immobile con personale adeguato, anche sotto il profilo della sicurezza.
- a mantenere in perfetta efficienza tutti gli impianti tecnologici, con particolare riferimento a quelli elettrici e termici, eseguendo le verifiche, le denunce ed i controlli previsti dalla normativa vigente;
- a provvedere alla salvaguardia delle condizioni di sicurezza antincendio prevista dal D.P.R. 151/01.08.2011 con tutti i connessi adempimenti;
- a consentire l’utilizzo della palestra a chiunque ne faccia richiesta alle tariffe proposte in sede di gara;
- organizzare ogni anno una manifestazione sportiva che coinvolga la cittadinanza;
- organizzare annualmente una iniziativa sportiva specifica mirata per i bambini della scuola primaria e/o secondaria da concordare di volta in volta con l’Amministrazione Comunale e l’Istituto Comprensivo;

Art. 10 - CUSTODIA

Il concessionario provvederà alla custodia ed alla vigilanza della palestra in concessione nonché alla gestione della stessa mediante proprio idoneo personale.

Il concessionario si assumerà in via diretta ed esclusiva ogni responsabilità civile penale derivante dall’operato, anche omissivo, delle persone designate per la vigilanza e per qualsiasi azione o intervento effettuato, che sia causa di danno alla funzionalità della palestra.

Art. 11 – OBBLIGHI ASSICURATIVI DURANTE IL PERIODO DI CONCESSIONE

Il concessionario risponde di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri soggetti presenti nella palestra a vario titolo, per le mansioni assunte e della sicurezza e si obbliga a tenere la Civica Amministrazione sollevata ed indenne da qualsiasi responsabilità





Comune di Bienno

Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail info@comune.bienno.bs.it



civile e penale od azione presente o futura, per danni di qualsiasi genere, comunque derivanti, anche nei confronti di terzi, per effetto della concessione.

Il concessionario è responsabile di danni arrecati a persone o cose, in conseguenza dell'attività svolta nell'esercizio della concessione.

Su tutti i beni destinati direttamente o indirettamente alla gestione, il concessionario dovrà sottoscrivere le seguenti polizze assicurative:

a) polizza di assicurazione civile verso terzi (RCT/O) a copertura dei rischi attinenti la responsabilità civile per danni a persone, cose e verso i prestatori di lavori con massimale unico non inferiore a **Euro 3.000.000,00** per la garanzia RCT e non inferiore ad **Euro 2.000.000,00** per la garanzia RCO;

b) polizza contro i rischi da incendio ed eventi accessori cosiddetta polizza "rischio locativo" che dovrà anche prevedere la garanzia Ricorso Terzi con massimale complessivo di **Euro 1.000.000,00**.

Copia di dette polizze assicurative dovranno essere depositate presso l'Ufficio Tecnico al momento della stipula del contratto di concessione e con cadenza annuale dovrà essere inviata copia della quietanza dei pagamenti dei ratei assicurativi.

Tutte le polizze previste dal capitolato di gara dovranno stipularsi presso assicurazioni primarie che non siano in stato di liquidazione, in stato concordatario e amministrazione controllata, né abbiano presentato domanda di concordato e di amministrazione controllata e saranno operanti anche oltre la prima o le successive scadenze indicate o pattuite.

La stipulazione e la produzione delle polizze sopradescritte da parte del concessionario, non potrà comunque esonerare lo stesso da alcuna responsabilità derivante da disposizioni di legge o da previsioni del presente capitolato che non risulti garantita dai contratti assicurativi sottoscritti.

Art. 12 - CAUZIONE

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti, il concessionario dovrà versare al momento della stipula del contratto di concessione deposito cauzionale infruttifero pari ad una annualità di canone determinatosi in sede di gara. Il deposito cauzionale così determinato potrà essere prestato al Comune Bienno anche tramite una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa in originale da costituirsi nei modi di legge.

La garanzia fidejussoria dovrà:

a) avere efficacia dalla data di stipula del contratto;

b) prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art.1944 del codice civile;

c) contenere l'impegno all'erogazione senza riserve, entro quindici giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune.

La mancata costituzione della garanzia darà luogo alla revoca della concessione ed all'acquisizione della cauzione provvisoria da parte del Comune, che si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione al concorrente seguente nella graduatoria.

La cauzione definitiva a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi gravanti sul concessionario dovrà essere immediatamente ricostituita nel caso in cui venisse in tutto o in parte incamerata dal Comune a tutela dei propri diritti derivanti dal contratto; l'incameramento della garanzia avverrà con atto unilaterale del Comune senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto del concessionario di proporre azione innanzi l'autorità giudiziaria ordinaria.

Le fidejussioni e le polizze assicurative dovranno avere validità tale da coprire l'intero periodo contrattuale di **20** anni.





Comune di Bienno

Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail info@comune.bienno.bs.it



La polizza fideiussoria dovrà essere operante anche nel caso di mancato pagamento, da parte del contraente dei supplementi di premio o delle commissioni dovute senza che da ciò possa derivare alcun onere per il Comune.

Lo svincolo della cauzione sarà subordinato all'adempimento di tutti gli obblighi a cui si riferisce, previo controllo da parte del Comune attestante che lo stato dell'immobile e comunque non prima di sei mesi dalla cessazione della gestione.

Art. 13 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Durante il periodo della concessione sono a carico del concessionario la manutenzione ordinaria dell'immobile ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i. E' altresì ad esclusivo carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa agli impianti termici e tecnologici, nonché agli impianti elettrici dal punto di consegna ENEL, manlevando altresì il Comune da ogni responsabilità verso terzi.

Sono altresì ad esclusivo carico del concessionario tutte le revisioni periodiche da effettuarsi ai presidi antincendio (idranti, luci di emergenza, funzionalità uscite di sicurezza, ecc.) e la relativa tenuta ed aggiornamento del relativo registro dei controlli, ai sensi del D.P.R. 151/01.08.2011 sulla prevenzione incendi e sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.

Nel corso della concessione saranno a carico del Comune concedente eventuali altre spese di manutenzione straordinaria definibili come rilevanti interventi sulla parte strutturale del fabbricato purché non derivanti da una mancata od inadeguata attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria da parte del concessionario o da atti vandalici operati dagli avventori.

Ulteriori interventi di manutenzione straordinaria proposti dal concessionario nel corso della concessione dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale sulla base di un progetto all'uopo presentato nel rispetto della normativa vigente, e non dovranno riguardare le opere realizzate a scampo.

E' cura del concessionario segnalare tempestivamente al Comune i danneggiamenti o guasti o quant'altro debba rendere necessario il ripristino del regolare funzionamento dell'immobile senza nulla avere a pretendere.

Il concessionario dovrà rispettare integralmente le normative nazionali e regionali sull'inquinamento acustico e la zonizzazione acustica prevista dal Comune.

Art. 14 – VERIFICHE E CONTROLLI

Il Comune concedente ha facoltà di eseguire, a sua discrezione il controllo sul rispetto degli orari di apertura e di chiusura, sul buon andamento della gestione, sulla pulizia e sulla regolare manutenzione dei locali. Il controllo globale sul rispetto da parte del concessionario di tutti gli obblighi derivanti dalla concessione è esercitato dall'Amministrazione Comunale attraverso il proprio Ufficio Tecnico.

Art. 15 – DIVIETO DI SUBCONCESSIONE

Il concessionario non potrà cedere ad altri, né in tutto né in parte, la concessione in oggetto a nessun titolo e per nessuna ragione. Il mancato rispetto del divieto di sub-concedere da parte del concessionario produrrà l'immediata revoca della concessione con il diritto per l'Amministrazione Comunale a pretendere il risarcimento per il danno patito ed il pagamento a carico del concessionario di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale versato.





Comune di Bienno

Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail info@comune.bienno.bs.it



Art. 16 – PUBBLICITA' E SEGNALETICA

La pubblicità cartellonistica, fonica o di qualunque altro tipo, all'interno dell'immobile, deve essere preventivamente autorizzata dal Comune ed è consentita previo pagamento degli oneri fiscali previsti dalla normativa vigente.

In linea generale si stabilisce comunque che:

- il materiale pubblicitario deve essere a norma antincendio, non contundente ed installato in modo da non poter essere divelto né usato come arma impropria;
- il concessionario è responsabile della sicurezza, della manutenzione nonché del decoro delle proprie installazioni pubblicitarie e si assume ogni responsabilità civile e patrimoniale per eventuali danni che dalle installazioni medesime possono derivare a terzi esonerando in tal modo il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità.

Il concessionario dovrà obbligatoriamente affiggere, in modo visibile, recante dopo lo stemma del Comune Bienno l'orario di apertura e di chiusura della palestra.

Art. 17 – INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E REVOCA DELLA CONCESSIONE

Il contratto di concessione potrà essere risolto anticipatamente con il consenso di entrambe le parti e previa regolamentazione dei rapporti conseguenti da stabilire di comune accordo.

Sia il Comune che il concessionario potranno richiedere la risoluzione del contratto in caso di grave inadempimento dei patti sopra riportati.

Il Comune potrà comunque procedere alla risoluzione del contratto ed eventualmente alla revoca della concessione per una delle seguenti cause:

- inosservanza del divieto di subconcessione previsto dal precedente Articolo 15
- inadempienza per mancato pagamento entro i termini stabiliti dall'Articolo 4
- inosservanza dei disposti di cui agli Articoli da 5 a 14
- dichiarazione di fallimento del concessionario;
- nel caso i cui vengano meno nel concessionario i requisiti di capacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

In caso di riscontrate inadempienze rilevate a seguito dei controlli di cui al precedente Articolo 14 sarà richiesto il pagamento di una penale tramite incameramento - anche a mezzo escussione - della cauzione versata a garanzia delle obbligazioni contrattuali assunte, restando impregiudicata la facoltà per il Comune di richiesta di risarcimento danni.

Art. 18 – RINUNCIA DELLA CONCESSIONE

Il concessionario potrà rinunciare alla concessione con preavviso di mesi sei prima di ogni scadenza annuale al Comune concedente mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il canone di concessione dovrà comunque essere corrisposto fino alla data della effettiva riconsegna del bene.

Art. 19 – SPESE CONTRATTUALI

Il concessionario riconosce a suo carico tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto di concessione compresi i diritti di segreteria e l'imposta di bollo e di registro, nessuna eccettuata o esclusa. Il versamento dell'imposta di registro e di bollo se dovuti e la registrazione del contratto dovranno avvenire entro venti giorni dalla data di stipula del contratto.





Comune di Bienno

Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail info@comune.bienno.bs.it



Art. 20 – SISTEMA DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La gara viene esperita mediante procedura aperta, con aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in relazione agli elementi di valutazione di seguito descritti:

Offerta tecnico – qualitativa: fino a punti 65

La valutazione delle offerte tecnico – qualitative verrà effettuata dalla Commissione di gara costituita con Determinazione del Responsabile sulla base della documentazione presentata, nonché sulla base di un eventuale approfondimento istruttorio tenendo conto dei seguenti criteri oggettivi di valutazione:

REQUISITI TECNICI, SPORTIVI E PROFESSIONALI punti 45 così ripartiti:

A - Punti da 1 a 20: assegnati mediante la valutazione del radicamento sul territorio nel bacino di utenza dell'impianto: termini di consistenza associativa e organizzativa, con riguardo al radicamento sul territorio nel bacino d'utenza dell'impianto. L'associazione e/o Ente dovrà presentare elenco dei soci/tesserati, distinguendo il numero degli associati tra i soci che praticano attività sportiva e gli altri. Inoltre dovrà produrre gli atti necessari ad identificare la consistenza organizzativa dell'associazione e/o Ente.

B - Punti da 1 a 10: assegnati mediante la valutazione dell'esperienze in campi sportivi similari. Operatività pluriennale nella gestione di impianti sportivi pubblici. L'associazione e/o ente dovrà produrre attestati di gestione e/o atti di merito sportivo e/o associativo raggiunti nel corso degli ultimi cinque anni. Dovrà essere privilegiata la finalità di aggregazione tesa alla promozione sportiva ed avviamento allo sport. L'associazione, società e/o ente, dovrà produrre un progetto scritto annuale ove illustri il piano di intervento, i concetti e i metodi per il raggiungimento delle finalità aggregative nel territorio comunale e limitrofo in ambito sportivo, nonché il coinvolgimento del territorio stesso ove l'impianto è ubicato. Saranno assegnati 4 punti per ogni anno di anzianità nella gestione di impianti sportivi ed 1 punto per ogni manifestazione a carattere locale non prevista di calendari sportivi federali.

C - Punti da 1 a 10: assegnati mediante la valutazione:

1. della qualificazione professionale istruttori e allenatori utilizzati: l'associazione dovrà certificare il numero e i curriculum degli istruttori federali e/o appartenenti ad enti di promozione sportiva che operano e/o collaborano con l'associazione. Sarà assegnato 1 punto per ciascun istruttore associato e tesserato dalla federazione sportiva per la propria disciplina.

2. dell'organizzazione di attività a favore dei giovani dei diversamente abili e degli anziani. Presentazione di un progetto scritto dove si illustri il piano di intervento pluriennale, i concetti e i metodi per il raggiungimento delle finalità aggregative e di inserimento di giovani, diversamente abili e anziani in ambito sportivo e relativo sviluppo attuativo. Sarà assegnato 1 punto per ciascun programma e per ciascuna iniziativa riconosciuta, attuata nel corso degli ultimi cinque anni.

D - Punti da 1 a 5: assegnati mediante la valutazione della compatibilità dell'attività sportiva esercitata con quella praticabile nell'impianto. Saranno assegnati due punti per ciascuna attività svolta, compatibile con le attività praticabili nell'impianto.





Comune di Bienno

Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail info@comune.bienno.bs.it



Offerta economica: fino a punti 20

L'offerta economica è determinata moltiplicando il canone annuo offerto in sede di gara per l'intera durata della concessione (20 anni)

All'offerta più alta (massima) verrà attribuito il punteggio massimo pari a punti 20

Alle altre offerte (i-esime) verrà attribuito un punteggio applicando la seguente formula

Offerta i-esima x

Offerta massima

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio complessivo più elevato, ottenuto sommando i punteggi conseguiti in base all'offerta tecnico-qualitativa e quelli attribuiti in relazione all'offerta economica

Art. 21 -CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra l'Amministrazione Comunale ed il concessionario in ordine alla esecuzione del contratto di concessione, verrà deferita al giudizio degli organi competenti, a norma di legge.

IL RESPONSABILE DELL'AREA ASSETTO DEL TERRITORIO

(Geom. Ciro Ballardini)

