



COMUNE DI MUSCOLINE
Provincia di Brescia

PROGETTO

per l'affidamento in concessione del
Centro polifunzionale *Don Lorenzo Milani*
CIG 9202281A81

RELAZIONE e CAPITOLATO SPECIALE

Premessa

Articolo 1 – Normativa e rinvio

1. La disciplina della procedura di gara e del successivo rapporto contrattuale di diritto privato è contenuta nel documento denominato “bando e disciplinare” e nel presente “relazione e capitolato speciale”, discipline che qui si intendono integralmente riportate e trascritte.
2. Per tutto quanto non previsto in tali documenti, si rinvia al Codice, il decreto legislativo 18 aprile 2016 numero 50 “Codice dei contratti pubblici”, nonché ai relativi provvedimenti attuativi ad ogni altra norma regolatrice gli appalti pubblici.

Articolo 2 – Concessione di servizi

- 1 A norma dell'articolo 3, comma 1, lettera vv) del Codice, è *concessione di servizi*, un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano a uno o più operatori economici la fornitura e la gestione di servizi diversi dall'esecuzione di lavori di cui alla lettera ll) riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al Concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi.

Parte I - Relazione

Articolo 1- Contesto in cui è inserito il servizio

- 1 Il comune intende garantire il funzionamento del centro polifunzionale cittadino, deputato all'erogazione di servizi pubblici alla cittadinanza. La finalità della concessione è di offrire alla cittadinanza uno spazio aggregativo e l'accesso agli impianti sportivi che fanno parte del centro polifunzionale, alle condizioni previste dal capitolato.
- 2 Il centro polifunzionale Don Milani è ubicato in Muscoline alla via Papa Giovanni XXIII, n. 5 ed è composto dai seguenti locali al piano terra dell'edificio:
 1. sala civica,
 2. saletta per piccoli gruppi,
 3. bar,
 4. servizi igienici,
 5. ripostigli e disimpegni,oltre che dall'area esterna di pertinenza, della superficie di 5.200 mq, composta dai seguenti impianti sportivi:
 1. campo da calcetto a sei giocatori in manto sintetico,
 2. campo da bocce,
 3. area giochi con due altalene doppie, un bilico, due moto su molla, un castello a tre torri, uno scivolo,
 4. piastra polifunzionale, stabilmente allestita per la pallacanestro, fornita delle attrezzature (reti) per il tennis e la pallavolo;
 5. area ginnica,
 6. spogliatoi,come meglio evidenziato nella planimetria allegata.
- 3 Il Comune garantisce con la presente concessione l'attuazione delle proprie finalità istituzionali e statutarie di promozione delle attività sportive, sociali ed aggregative a favore di tutta la comunità assicurando al più ampio numero di cittadini, tra l'altro, la partecipazione alla pratica sportiva, quale strumento di innalzamento della qualità della vita individuale e collettiva, oltre che occasione di impiego del tempo libero e di integrazione sociale.
- 4 Gli impianti sportivi oggetto della presente sono privi di rilevanza economica.
- 5 Il centro dovrà essere gestito con lo scopo di renderlo fruibile al pubblico, in via prioritaria alla comunità di Muscoline, ma anche a tutti coloro che vogliono accedere ai servizi ed alle attività, sportive, culturali e sociali, al cui esercizio i locali e le pertinenze esterne del centro si prestano.

- 6 Il centro polifunzionale deva mantenere una funzione pubblica, ossia il Concessionario è tenuto a consentire, per tutta la durata della concessione, che le strutture siano realmente aperte alla comunità e all'intero associazionismo senza distinzione di sorta (fede, razza, sesso od altro).
- 7 E' vietato l'utilizzo delle strutture per attività incompatibili con la loro destinazione e con la permanente disponibilità a favore della comunità locale.
- 8 Nei locali del centro polifunzionale è attivabile un esercizio di somministrazione alimenti e bevande che, strettamente connesso alle attività sportive, culturali e sociali che nel centro potranno avere luogo, ha lo scopo di valorizzare la detta funzione sociale e di aggregazione della struttura comunale.

Articolo 2 - Caratteristiche ed oggetto della concessione

- 1 La presente concessione ha per oggetto la gestione del centro polifunzionale con bar annesso negli spazi indicati al precedente articolo 1.
- 2 Gli spazi dell'edificio in via Papa Giovanni XIII vengono consegnati arredati come segue:
 1. banco bar completo di accessori;
 2. sedie e tavolini da bar;
 3. mensole varie;
 4. macchina del caffè, ecc.;
 5. freezer per gelati;
 6. televisione;
 7. impianto di videosorveglianza collegato con il servizio Polizia locale;
 8. sala civica: sedie, tavolo, allestimento con impianto audiovisivo;
 9. saletta per piccoli gruppi: sedie, tavolo, lavagna, armadi.
- 3 Le attrezzature presenti nei locali restano a disposizione del Concessionario che dovrà farsi carico della fornitura di eventuali ulteriori arredi.
- 4 L'immobile è censito al Catasto NCT/12, particella 4000, fg2, in Via Giovanni XXIII, n.5, p.t.
- 5 Il Centro polifunzionale viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noto al Concessionario e ritenuto dallo stesso idoneo all'uso.

Articolo 3 – Aspetti economici

- 1 Il concessionario ha il diritto di determinare e percepire tutti gli ulteriori introiti derivanti dalla gestione degli impianti e delle attività poste in essere autonomamente dallo stesso, compatibili con la destinazione d'uso degli immobili, non previste nel tariffario comunale e previo ottenimento delle eventuali autorizzazioni o titoli abilitativi.
 - a.
- 2 In ordine alla valutazione economica della gestione del centro polifunzionale, l'assenza di dati storici a disposizione non consente di effettuare stime previsionali attendibili su entrate e spese.
- 3 È possibile una stima del tutto parziale dei ricavi come indicato in tabella, anche al fine di individuare il valore della concessione.
- 4 Il canone previsto a carico del concessionario è determinato in 2.000 euro annuali, oltre al rialzo offerto in gara, per l'intera durata della concessione.

<u>RICAVI (annuali)</u>		
Affitto campo calcetto	300 partite * 4 euro a persona *10	Euro 12.000,00
Affitto campo tennis	2 euro a persona * 2 persone * 500 partite l'anno	Euro 2.000,00
Affitto sale del centro		Euro 2.000,00

Ricavi del bar	20 persone al g. * 300 * 3 euro	Euro 20.000,00
	TOTALE	Euro 36.000,00

5 Lo schema di contratto viene allegato al presente quale parte sostanziale ed irrinunciabile.

Parte II – Capitolato speciale

Articolo 1 – Oggetto e durata

1. Il presente Capitolato disciplina le caratteristiche qualitative, le specifiche tecniche e le modalità di gestione di un centro polifunzionale con annesso bar da insediare negli immobili di proprietà comunale indicati nella Relazione, gestione che comprende le attività di:
 - a. concessione a pagamento, secondo tariffe ed alle condizioni concordate con il comune, delle sale del centro e degli impianti sportivi;
 - b. pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
2. La durata della concessione del servizio è di 5 (cinque) anni, oltre la proroga tecnica di sei mesi.
3. Sono esclusi rinnovo e proroga taciti del contratto. Alla scadenza è ammessa una *proroga tecnica* della durata massima di sei mesi necessaria al solo scopo di avviare o completare la nuova procedura selettiva del contraente (art. 106 co. 11 del Codice).

Articolo 2 – Orario e giornate di apertura

1. Il Concessionario dovrà rispettare gli orari e le giornate di apertura da concordare con l'amministrazione tenuto conto di quanto proposto nell'offerta tecnica presentata in sede di gara.

Articolo 3 – Valore della concessione

- 1 La presente concessione trae remunerazione da tutti gli introiti derivanti dalla gestione del bar e dall'affitto delle sale e della piastra polivalente alla quale la stessa è finalizzata.
- 2 Il valore presunto complessivo per la durata quinquennale della concessione, inclusa la proroga tecnica, ammonta, pertanto, ad euro 198.000,00 (centonovantotto mila), oltre ad euro 0,00 (zero) per oneri per la sicurezza da interferenze.
- 3 Il valore complessivo della concessione è stato così stimato con riferimento alle entrate presunte per l'intera durata contrattuale, al netto dell'IVA sui canoni concessori.

Articolo 4 - Canone di concessione

1. Il canone annuo di concessione è definito in sede di gara sulla base dell'offerta economica dell'aggiudicatario al rialzo sulla base d'asta fissata in euro 2.000,00 annuali.
2. Esso è pagato in due rate semestrali anticipate di uguale importo entro il giorno dieci del primo mese di ogni semestre di riferimento.
3. Il canone è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno della concessione, sulla base del 100% (cento per cento) della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati.
4. L'aggiornamento annuo avviene senza necessità di comunicazione, assumendo a riferimento il secondo mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.
5. È facoltà del Concessionario proporre al Comune lo scomputo del canone per l'investimento in migliorie all'immobile o per l'acquisto di nuove attrezzature. Migliorie e acquisti autorizzati rimarranno di proprietà del comune al termine della concessione.

Articolo 5 - Conduzione dei locali (sale e impianti sportivi)

1. Il concessionario s'impegna a consentire l'utilizzo delle sale e degli impianti ai soggetti di seguito indicati in ordine di priorità:
 - amministrazione comunale, che ne usufruirà gratuitamente comunicando le date di utilizzo con almeno sette giorni di anticipo, ove possibile (nel 2021 gli utilizzi sono stati 5);
 - scuole con sede a Muscoline;
 - società e associazioni con sede a Muscoline;
 - enti e gruppi di promozione sportiva, con sede a Muscoline;
 - persone singole o aggregate in squadre occasionali residenti a Muscoline, per lo svolgimento di attività sportive;
 - altre associazioni o gruppi per lo svolgimento di attività non sportive.
2. Il concessionario garantirà tali utilizzi attraverso:
 - gestione delle richieste di utilizzo da parte di terzi;
 - applicazione delle tariffe concordate periodicamente con il Comune;
 - esposizione delle tariffe e degli orari di apertura in modo visibile al pubblico.

Articolo 7 - Conduzione del bar

1. Il Concessionario dovrà gestire direttamente l'attività di bar utilizzando i locali di proprietà comunale. È vietato qualsiasi diverso utilizzo dei locali.
2. In considerazione del tipo di esercizio, del contesto ambientale e della natura dell'immobile, il Concessionario si impegna a gestire l'attività in modo tale da non arrecare pregiudizio all'immagine e al decoro della pubblica amministrazione, nonché a mettere in atto tutte le necessarie misure al fine di garantire la quiete pubblica ed evitare danneggiamenti alle strutture comunali.
3. Il Concessionario si obbliga a non servirsi del nome del comune nei confronti dei fornitori di merci, e a non contrarre impegni di qualsiasi specie a nome del Comune inerenti la gestione del pubblico esercizio, pena le conseguenze di legge e la risoluzione del contratto, intendendosi il comune sollevato da ogni responsabilità civile e penale.
4. All'interno dei locali non potranno essere installati apparecchi elettronici con vincite in denaro (slot machine o simili).

Articolo 8 - Manutenzione ordinaria e straordinaria

1. Il Concessionario s'impegna a mantenere l'immobile in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione.
2. Sono a carico del Concessionario gli interventi di piccola manutenzione, la manutenzione ordinaria, le spese di conservazione delle cose mobili e la pulizia. Le riparazioni di piccola manutenzione sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso. Si elencano a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, alcune spese a carico del concessionario: riparazione attrezzature; sostituzione lampadine; manutenzione ordinaria impianto idraulico ed elettrico o altri impianti installati a cura e spese del concessionario previo assenso del comune; tinteggiatura pareti; manutenzione ordinaria serrature e infissi; riparazione e/o sostituzione zerbini, cassetta postale o altri accessori simili. Si fa esplicito riferimento agli artt. 1575 - 1576 - 1609- 1621 del Codice Civile.
3. Sono a carico del Comune: le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile; le riparazioni straordinarie degli impianti elettrici, idrici e termici.
4. Tali interventi potranno essere sollecitati anche dal concessionario. Qualora il Comune dovesse procedere ad interventi di manutenzione straordinaria che imponessero la chiusura parziale o totale del centro, lo stesso dovrà concordare con il concessionario, ove possibile, il periodo di intervento.
5. La manutenzione straordinaria potrà essere attuata a cura del concessionario e a spese del Comune, esclusivamente previa autorizzazione ed in accordo con quest'ultimo.

Articolo 9 - Utenze

1. L'immobile è dotato di impianti elettrico e idro- termico – sanitario autonomi, per i quali il Concessionario dovrà provvedere all'intestazione dei relativi contratti. I consumi sono a carico del Concessionario medesimo.

Articolo 10 - Entrate

1. Gli introiti derivanti dall'applicazione delle tariffe di cui al precedente art. 5 co. 2, secondo punto ed i corrispettivi della gestione del bar sono di competenza del concessionario che vi provvederà direttamente.
2. Il concessionario ha il diritto di determinare e percepire tutti gli ulteriori introiti derivanti dalla gestione degli impianti e delle attività poste in essere autonomamente dallo stesso, compatibili con la destinazione d'uso degli immobili, non previste nel tariffario comunale e previo ottenimento delle eventuali autorizzazioni o titoli abilitativi.

Articolo 11 – Divieto di cessione

1. Il contratto di concessione non è cedibile, né è ammessa la subconcessione del servizio. Non è sublocabile in tutto o in parte l'immobile concesso in uso. Non è ammesso il subentro per cessione/affitto di ramo d'azienda.
2. Il silenzio o l'acquiescenza del Comune all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione, alla subconcessione o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.
3. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione *ipso jure* del contratto.

Articolo 12 - Migliorie e addizioni

1. Il Concessionario si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile dato in concessione. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere autorizzati dal comune con congruo preavviso e le parti concordano che rimarranno a beneficio di quest'ultimo.
2. Quando anche autorizzato, il Concessionario provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo nulla pretendere indennità per miglioramenti o addizionali apportate.
3. Qualora il Concessionario apporti modifiche di qualsiasi natura e specie senza il consenso del comune, quest'ultimo avrà il diritto di richiedere il ripristino a spese del Concessionario, nonché il risarcimento dei danni. A tal fine il comune potrà rivalersi sulla cauzione definitiva che, se utilizzata parzialmente, dovrà essere reintegrata nell'importo originario.

Articolo 13 - Accesso ai locali

1. Il Comune ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la concessione, anche per l'esecuzione di lavori.
2. Il Concessionario è costituito custode dei locali concessi in uso e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Egli esonera espressamente il comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di terzi frequentatori dell'immobile.
3. Il Concessionario è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

TITOLO III – NORME FINALI

Articolo 1 – Responsabilità

1. Il Concessionario è l'unico responsabile per ogni danno, o richiesta di risarcimento, che possa intervenire per eventi verificatesi a causa dell'erogazione del servizio.
2. Il Concessionario a copertura dei rischi di cui sopra, sia per danni terzi che per danni alla stazione appaltante, dovrà stipulare le seguenti polizze assicurative:

- per la responsabilità civile verso terzi (RCT);
- per responsabilità civile verso i dipendenti (RCO);
- per rischio incendi (RI).

Articolo 2 – Penalità

1. In caso di violazione del presente capitolato, del contratto di concessione o delle norme vigenti per i servizi in concessione, il comune commina le penalità previste dal presente articolo al concessionario entro il limite complessivo di euro 19.800,00.
2. L'ufficio competente, via PEC, procede alla formale contestazione dei fatti rilevati invitando il concessionario a formulare eventuali giustificazioni, entro il termine di 10 giorni. In caso di mancato invio nei termini delle controdeduzioni o qualora esse siano ritenute non accoglibili, saranno applicate le misure previste dal presente articolo.
3. Il comune, qualora il concessionario non provveda, tratterà l'ammontare delle penalità mediante incameramento della cauzione, che dovrà poi essere ricostituita nell'importo iniziale, oppure, in caso di gravi violazioni, potrà risolvere il contratto.
4. Nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta al comune una indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, a cui si aggiungerà una penale giornaliera di euro 250,00, salvo per il comune il diritto al risarcimento del maggiore danno.

Articolo 3 – Risoluzione

1. Qualora il Concessionario non adempia con puntualità alle obbligazioni assunte con il presente e con il contratto, il comune, a norma dell'articolo 1453 del Codice civile richiamato dall'art. 176 del Codice, risolve il rapporto contrattuale.
2. In particolare, il Comune risolve il contratto:
 - a. al raggiungimento della terza penalità comminata al concessionario;
 - b. per interruzione o sospensione arbitraria e ripetuta del servizio;
 - c. per esercizio dell'autorizzazione all'esterno dei locali concessi;
 - d. per chiusura o sospensione dell'attività comminata dalle autorità competenti;
 - e. per frode da parte del concessionario;
 - f. per cessione del contratto, subconcessione o sublocazione dei locali, a terzi;
 - g. dichiarazione di stato fallimentare o di insolvenza o richiesta di concordato giudiziale o extragiudiziale;
 - h. perdita dei requisiti per esercitare l'attività;
 - i. svolgimento di attività di intrattenimento all'interno dei locali contrari alla pubblica decenza e pubblico decoro;
 - j. nel caso di ritardati o omessi pagamenti continuati per oltre 30 giorni dalla scadenza della rata e per due episodi.
3. Nei casi sopraindicati, il Concessionario è tenuto al completo risarcimento di tutti i danni, diretti e indiretti che il comune dovesse sopportare in conseguenza della risoluzione.
4. Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e cose non di proprietà del comune.

Il Responsabile
Annalisa d.ssa Lo Parco –
 con firma digitale

Allegati:

Planimetria;

schema di contratto di concessione.