



**CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA
Comuni di Parabiago e San Vittore Olona (MI)**
(ex art.37 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.)



Contratto di manutenzione e gestione

Attivazione di partenariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opere pubblica sensi dell'art. 187 del D.Lgs. n. 50/2016 avente ad oggetto la progettazione, il finanziamento, la realizzazione, la manutenzione e gestione per 20 anni degli impianti sportivi di San Vittore Olona.

TRA

IL SOGGETTO GESTORE E MANUTENTORE

LA STAZIONE APPALTANTE

Il Comune di San Vittore Olona P. IVA - nella persona di _____ nato a _____, il _____, codice fiscale _____, in qualità di _____, all'uopo delegato in forza del provvedimento n. _____ del _____ - domiciliato per la carica presso la sede del Comune di San Vittore Olona, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse del Comune di San Vittore Olona che rappresenta;

PREMESSO CHE:

- l'ATI costituita tra il Soggetto Finanziatore _____, il Soggetto Realizzatore _____ e il Soggetto Manutentore e Gestore _____ a seguito di gara aggiudicata in data _____, è risultata affidataria della procedura avente ad oggetto _____
- in data _____, la Stazione Appaltante, il Soggetto Realizzatore e il Soggetto Finanziatore hanno sottoscritto il contratto unico di partenariato, con il quale sono stati definiti i termini e le modalità di finanziamento, in capo al Soggetto Finanziatore e la disciplina delle prestazioni e degli obblighi inerenti l'esecuzione dei lavori, in capo al Soggetto Realizzatore.
- per la gestione e manutenzione dell'Impianto di *****, pertanto, tra il Soggetto Gestore e Manutentore _____ e la Stazione Appaltante deve essere stipulato il contratto di gestione e manutenzione, contenente la disciplina delle prestazioni e degli obblighi inerenti l'esecuzione dei servizi di manutenzione e la gestione dell'Impianto Sportivo.

TANTO PREMESSO, LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 - VALIDITÀ DELLE PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 2 - OGGETTO DEL CONTRATTO

1. Il Comune di San Vittore Olona, di seguito "Concedente", affida a _____, soggetto gestore e manutentore, di seguito "Concessionario", che accetta, quanto segue:
 - A. la perfetta manutenzione per la durata di 20 (venti) anni a decorrere dall'emissione del Certificato di Collaudo degli impianti sportivi, di seguito per brevità "Centri", come meglio

evidenziato nella planimetria allegata al presente atto, e come descritti in appendice, alle condizioni di seguito specificate;

- B. la gestione funzionale ed economica a decorrere dall'emissione del Certificato di Collaudo per la durata di 20 (venti) anni dei Centri sportivi.
- C. A titolo generale e non esaustivo le operazioni di perfetta manutenzione, di cui al punto A, e quelle relative alla gestione funzionale e conduzione di cui al punto B, sono qui appresso elencate:

Per gli Impianti sportivi "G. Malerba" e " Via Roma" sono a totale carico del conduttore i seguenti servizi:

Servizio di vigilanza e custodia consistente, in particolare, in:

- Nell'apertura e chiusura giornaliera degli accessi e degli ingressi agli impianti sportivi con gli orari che saranno comunicati con congruo anticipo dall'Amministrazione Comunale;
- Nella gestione e controllo degli impianti di illuminazione;
- Nell'accertamento relativo al completo abbandono delle strutture sportive da parte degli utenti all'atto di ogni chiusura giornaliera;
- Nel posizionamento delle attrezzature per le varie attività sportive e ricreative e loro ordinata collocazione nel deposito al termine dell'attività stessa, e comunque alla chiusura giornaliera;
- Nella presenza costante di personale durante l'orario di apertura, anche in occasione di utilizzo degli impianti sportivi da parte del Comune di San Vittore Olona.

Servizio di conduzione, in particolare:

- La riscossione delle tariffe e dei proventi dell'attività sportiva;
- L'organizzazione e la funzionalità degli interi impianti sportivi;
- L'impiego di personale tecnico, esecutivo e di custodia necessario al funzionamento degli impianti sportivi e al rispetto degli orari di apertura;
- Le spese di manutenzione ordinaria degli impianti sportivi ivi comprese le attrezzature;
- Le spese di manutenzione straordinaria come indicato nel presente capitolato autorizzate dall'Amministrazione Comunale;
- La conduzione degli impianti e delle attrezzature in perfetta pulizia e stato igienico sanitario come previsto dalle norme vigenti, o prescritto dalle autorità sanitarie a seguito di sopralluoghi;
- I costi relativi all'esercizio, manutenzione ordinaria e verifiche periodiche degli impianti termici e loro conduzione come terzo responsabile;
- Il mantenimento in sicurezza degli impianti tecnologici .

Servizio di manutenzione ordinaria, in particolare:

- Il pagamento delle spese fisse, riscaldamento, luce, gas, acqua, telefono, tassa raccolta rifiuti solidi urbani e in generale, tutte le spese di gestione degli impianti sportivi;

- I costi di volturazione dei contatori;
- la tinteggiatura, verniciatura delle pareti dei locali, spogliatoi, magazzini ecc., sulla base delle necessità e, comunque, almeno una volta ogni due anni;
- la riparazione e/o il rifacimento di parti di intonaci interni, rivestimenti e pavimenti;
- la riparazione o sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti;
- la riparazione o sostituzione di apparecchi sanitari, arredi bagno e relative rubinetterie oltre alle parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni in conseguenza all'uso;
- la riparazione o sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature elettriche ;
- il cambio lampade, interruttori, punti prese, valvole, apparecchi di illuminazione con esclusione dei corpi illuminanti delle torri fari del campo di calcio;
- la riparazione e mantenimento delle pavimentazioni e degli spazi interni ed esterni ai campi gioco;
- gli oneri derivanti dallo sgombero della neve nell'interno degli impianti sportivi per l'agibilità degli stessi e all'esterno secondo le disposizioni emanate in materia dall'Amministrazione Comunale;
- la riparazione e/o la sostituzione di tutte le parti accessorie relative alle apparecchiature termo idrauliche, compresa la componentistica;
- la riparazione o sostituzione delle attrezzature sportive (porte calcio, reti, paletti, bandierine calcio angolo, ostacoli, ecc.);
- la riparazione o sostituzione degli arredi, in prima battuta messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale, (panchine, sedie, tavoli, arredo infermerie, ecc.) nonché dei nuovi arredi di spogliatoi e bar a carico esclusivo dell'operatore ;
- le verifiche e riparazioni delle reti di recinzione e dei cancelli di accesso degli impianti sportivi;
- gli oneri derivanti dal taglio dell'erba nelle aree non adibite all'attività sportiva, alla potatura delle piante e delle siepi perimetrali.

Servizio di manutenzione dei campi di calcio consistente, in particolare:

Campo di calcio del complesso di via Roma

- Nel taglio dell'erba con idonea frequenza nella sistemazione delle zolle, livellatura e rullatura del terreno. Irrigazione (in periodo estivo almeno 2 volte la settimana), disinfestazione, ripristino manto erboso danneggiato dall'utilizzo, e quanto necessario alla perfetta tenuta del terreno di gioco;
- Nella tracciatura del rettangolo di gioco in conformità alle regole C.O.N.I. vigenti;
- Nelle concimazioni, almeno due periodiche annuali;
- Nei trattamenti di prevenzione alla comparsa di malattie;
- Nella sfeltratura e carotatura. L'asportazione del feltro è fatta una volta all'anno anche se vi possono essere frequenze maggiori. La carotatura si rende necessaria per eliminare l'eccessiva compattezza del terreno. Si fanno da 1 a 4 interventi all'anno in relazione allo stato del suolo e alla capacità drenante. Per ridurre l'impatto sul calendario sportivo vengono anche impiegate foratrici a getto d'acqua;

- Nel Top-dressing. Questa operazione è indispensabile non solo dopo un intervento di carotatura ma anche per mantenere la permeabilità del suolo e ridurre la formazione di feltro. La distribuzione di sabbia mista a sostanza organica viene normalmente effettuata in primavera e in autunno;
- Nella pulizia con l'asportazione dei corpi estranei (carta, mozziconi, foglie ecc.);
- Nella pulizia e manutenzione periodica degli irrigatori e dei relativi impianti posti sul campo da gioco;
- Nella pulizia e manutenzione delle tribune e zone sottostanti, ivi compresi tutti i viali di accesso al campo ed alle stesse tribune.

Nuovo Campo di calcio in erba sintetica complesso "G. Malerba"

Nella spazzolatura regolare del terreno di gioco, che deve essere eseguita due o tre volte al mese nei periodi di utilizzo intensivo e una volta al mese nei periodi di scarso utilizzo. È comunque consigliabile effettuare una manutenzione ogni 30 ore di gioco.

Come operazioni di manutenzione straordinaria

- l'arieggiatura dell'erba con un'apposita macchina;
- la verifica della tenuta dell'incollatura;
- il re-incollaggio delle parti eventualmente distaccate, con apposito collante (l'esperienza maturata da Arcadia nell'installazione di superfici in erba sintetica dimostra che, nella maggior parte dei casi, le riparazioni sono piccole; ciononostante, i piccoli problemi diventano grandi problemi se non sono riparati rapidamente);
- la stracciatura di tutta la superficie con apposita rete metallica;
- l'operazione di reintegro granulo in gomma nei punti e nelle quantità che si riterranno necessarie al fine di ristabilire parametri qualitativi e prestazionali ottimali;

Servizio di manutenzione pista di atletica consistente, in particolare:

- Nella manutenzione e pulizia dal terriccio e dalle foglie ai bordi della pista;
- Nella pulizia e verifica di scorrimento delle canalette grigliate a bordo pista;

Servizio di manutenzione campi da tennis consistente, in particolare:

- Nella manutenzione giornaliera del campo in terra battuta con relativa bagnatura, riporto di terra rossa con idonea frequenza;
- Nella pulizia e manutenzione ordinaria del campo da tennis in sintetico;
- Nella pulizia, manutenzione e riparazione delle coperture pressostatiche;
- Nella manutenzione ordinaria e verifica di corretto funzionamento ed efficienza degli impianti di riscaldamento dei campi da tennis;
- Nella pulizia dei viali di accesso ai campi da tennis con riporto di ghiaia-calcestre ove necessario.

Sono a totale carico del conduttore tutte le spese derivanti dalla gestione del servizio bar, precisamente:

- Il pagamento delle spese fisse, riscaldamento, luce, gas, acqua, telefono, tassa raccolta rifiuti solidi urbani e in generale, tutte le spese di gestione del bar;
- I costi di volturazione dei contatori;
- La tinteggiatura, verniciatura delle pareti del locale, sulla base delle necessità e comunque almeno una volta ogni due anni;
- La riparazione e rifacimento di parti di intonaci interni, rivestimenti e pavimenti;
- La riparazione o sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti;
- La riparazione o sostituzione di rubinetterie oltre alle parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni in conseguenza all'uso;
- La riparazione o sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature elettriche e termo idrauliche installate;
- Il cambio lampade, interruttori, punti prese, valvole, apparecchi di illuminazione;
- La verifica periodica degli idranti ed estintori;
- La riparazione o sostituzione degli arredi.

Per la parte dell'area verde ludico sportiva "Agorà" : sono a totale carico del conduttore i seguenti servizi :

Servizio di manutenzione di parte dell'area verde ludico sportiva, in particolare:

Nella manutenzione e pulizia del campo da gioco del basket e al taglio dell'erba e potatura delle siepi e degli alberi presenti nell'area verde di pertinenza.

Servizio di manutenzione della Tensostruttura:

- Verifica e manutenzione del telo di copertura;
- Il pagamento delle spese fisse, riscaldamento, luce, gas, acqua, telefono, tassa raccolta rifiuti solidi urbani e in generale, tutte le spese di gestione degli impianti sportivi;
- I costi di volturazione dei contatori;
- la tinteggiatura, verniciatura e riqualificazione dei locali, bar, spogliatoi, magazzini ecc., sulla base delle necessità e, comunque, almeno una volta ogni due anni;
- la riparazione e/o il rifacimento di parti di intonaci interni, rivestimenti e pavimenti;
- il ripristino completo della pavimentazione in cemento liscio con tracciatura delle aree di gioco;
- la riparazione o sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti;
- la riparazione o sostituzione di apparecchi sanitari, arredi bagno e relative rubinetterie oltre alle parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni in conseguenza all'uso;
- la riparazione o sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature elettriche ;
- il cambio lampade, interruttori, punti prese, valvole, apparecchi di illuminazione con esclusione dei corpi illuminanti delle torri fari del campo di calcio;

- la riparazione e/o la sostituzione di tutte le parti accessorie relative alle apparecchiature termo idrauliche, compresa la componentistica;
- la riparazione o sostituzione degli arredi, in prima battuta messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale, (panchine, sedie, tavoli, arredo infermerie, ecc.) nonché dei nuovi arredi di spogliatoi e bar a carico esclusivo dell'operatore ;

ARTICOLO 3 - CORRISPETTIVO

1. Il Concessionario corrisponderà al Concedente - come da offerta economica presentata in sede di gara - l'importo di ***** I.V.A. esclusa – come canone annuo di concessione.
2. Il corrispettivo sarà oggetto di indicizzazione in base all'indice ISTAT/FOI e sarà versato rate trimestrali anticipate.

ARTICOLO 4 - OBBLIGHI DELLA STAZIONE APPALTANTE

1. Il Concedente si impegna, nei limiti previsti dalla legge e per quanto di propria competenza, a rilasciare e/o agevolare il rilascio delle necessarie autorizzazioni ed a non ostacolare le attività necessarie alla perfetta manutenzione e alla gestione funzionale ed economica dei centri.
2. Il Concedente si impegna alla manutenzione straordinaria delle parti oggetto di concessione, ma non soggette ad interventi di nuova realizzazione o di manutenzione straordinaria in relazione al contratto di Partenariato Pubblico Privato.

ARTICOLO 5 - DURATA DEL CONTRATTO

1. Il presente contratto ha durata di 20 (venti) anni decorrenti dalla data di collaudo e consegna dell'Opera;
2. Il Concessionario avrà la piena responsabilità e obbligo gestionale circa la parte di Centro già esistente a decorrere della data di stipula della presente convenzione.

ARTICOLO 6 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario è tenuto a provvedere, a propria cura e spese, alle seguenti attività:
 - a) a curare la perfetta manutenzione ordinaria e straordinaria del Centro, per quanto riguarda le opere di nuova realizzazione oggetto di intervento del contratto di Partenariato Pubblico Privato, comprensiva della manutenzione degli impianti e delle strutture, e ad assicurarne la relativa progettazione, ove necessario, e ciò per tutta la durata del presente contratto;
 - b) ad assicurare la conduzione tecnica e funzionale degli immobili e degli impianti, comprensiva dell'adempimento di ogni obbligo di legge;
 - c) ad organizzare e gestire le attività sportive e ogni altra attività autorizzata, da svolgere all'interno del Centro;
 - d) ad assicurare la fornitura degli arredi e attrezzature dell'intero Centro Sportivo, aree di ristoro e ludiche comprese, e la relativa manutenzione;
 - e) a costituire le garanzie e le polizze assicurative di cui all'art. 7 del presente atto;
 - f) a provvedere alla redazione del documento di valutazione rischi di cui al d.lg. n. 81/2008 e ad aggiornarlo, la prima volta al completamento delle opere, e poi con periodicità almeno biennale, consegnando copia di tale documentazione al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla relativa redazione e/o aggiornamento;
 - g) a provvedere alla riconsegna alla stazione appaltante, alla scadenza della convenzione, dei beni mobili di cui al Piano di gestione e al Piano di manutenzione del Centro allegati al presente atto, nello stato di fatto in cui verranno a trovarsi a tale data, osservate le disposizioni del presente atto;
 - h) a provvedere al pagamento di tutte le utenze funzionali alla gestione, manutenzione e conduzione del Centro, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle relative alla fornitura di energia elettrica, gas, energia termica, acqua, etc., e ciò già a far data dalla sottoscrizione del presente contratto;
2. Il Concessionario, le imprese ad esso collegate o controllate e chiunque esegua lavori o servizi nel Centro, è tenuto al rispetto dei contratti collettivi nazionali di lavoro di settore, degli accordi

sindacali integrativi, delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, delle norme sulla sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro e tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti o soci lavoratori, nonché all'adempimento all'interno della propria azienda degli obblighi di sicurezza previsti dalla vigente normativa.

3. Al Concessionario spetta la riscossione dei prezzi, la determinazione delle tariffe e l'incasso di tutti gli introiti derivanti dalla gestione del Centro.
4. Il Concessionario s'impegna a manlevare e tenere indenne la stazione appaltante da ogni e qualsiasi azione, pretesa, richiesta che possa essere avanzata nei confronti dello stesso a qualsiasi titolo, in relazione ai rapporti di lavoro con i propri dipendenti nonché per eventuali infortuni sul lavoro.
5. Il Concessionario è responsabile nei confronti della sola stazione appaltante dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dall'assunzione del presente rapporto.
6. Nessuna responsabilità in ordine all'adempimento di tutti gli obblighi discendenti dal presente atto potrà essere fatta valere nei confronti del Concessionario da terzi utilizzatori dell'Immobile oggetto del rapporto. Restano ferme le responsabilità di natura extracontrattuale del Concessionario verso i terzi utilizzatori, e ciò con totale affrancamento della stazione appaltante.
7. Il Concessionario si obbliga a realizzare, le seguenti opere minime: l'adeguamento normativo della tensostruttura, il rifacimento del manto in terra rossa del campo da tennis e della relativa copertura da revisionare, la modifica dei percorsi interni funzionali alla perfetta fruizione del Centro Sportivo.

ARTICOLO 7 - GARANZIE E ASSICURAZIONI RELATIVE ALL'ATTIVITA' DI GESTIONE E MANUTENZIONE

1. Il Concessionario si impegna a stipulare, nel caso in cui non provveda direttamente il Concedente, così come previsto all'art. 29 del contratto unico di locazione finanziaria e di appalto lavori, una polizza assicurativa del tipo "all risk", dal momento della presa in consegna fino all'esercizio del riscatto finale, a copertura dei danni materiali diretti e indiretti derivanti da sinistri alle Opere a copertura dei rischi di esplosione, incendio e furto (inclusi eventi sociopolitici, atmosferici e naturali) per un massimale non inferiore al 75% dell'importo finanziato, rivalutato ogni biennio in ragione dell'indice ISTAT.
2. A garanzia della corretta esecuzione degli obblighi inerenti la gestione dell'Opera, il Concessionario si impegna a prestare, a decorrere dalla presa in consegna della struttura e fino al termine del Contratto in oggetto, idonea garanzia fideiussoria per un importo pari al 10% (dieci per cento) dei costi operativi gestionali dichiarati in sede di gara e desumibili dal PEF di offerta. Tale garanzia fideiussoria, dovrà avere validità minima annuale, da estendersi almeno 30 (trenta) giorni prima della data di scadenza per ulteriori analoghi periodi, fino alla scadenza del presente Contratto. Tale polizza dovrà prevedere che l'omesso o ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio da parte del Soggetto Gestore non comporta l'inefficacia della copertura assicurativa nei confronti del Concedente e del Finanziatore. Nel caso di inadempienze contrattuali da parte del Concessionario, l'Amministrazione ha diritto di valersi della suddetta garanzia. Il Concessionario dovrà reintegrare la garanzia medesima, nel termine che gli sarà prefissato, qualora il Concedente abbia dovuto, durante l'esecuzione del contratto, valersi in tutto o in parte di essa. Il Concessionario, esonerando il Concedente da ogni responsabilità civile, presenterà altresì, entro 15 (quindici) giorni dalla data di emissione del Certificato di Collaudo dell'Opera polizza di responsabilità civile (R.C.T./ R.C.O) **del massimale di almeno euro 1.000.000,00**, corredata da attestazione di pagamento dell'ultimo premio. La stessa rimarrà depositata agli atti del Settore competente
3. A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni derivanti dall'attività di manutenzione del Centro, il Concessionario costituirà entro 15 giorni dalla data di emissione del certificato di collaudo dell'opera, idonea garanzia fideiussoria per un importo pari al 10% del canone di

gestione annuo offerto in sede di gara. Tale polizza potrà avere durata di un anno, da ricostituirsi a cura del Concessionario entro il termine di scadenza con altra polizza della medesima durata e del medesimo importo, in modo da garantire – di anno in anno – la stazione appaltante per l’adempimento del contratto e dei relativi obblighi a carico del Concessionario fino alla scadenza del contratto. Il Concedente si riserva la facoltà di richiedere la ricostituzione della garanzia in caso di loro escussione totale o parziale. Il Concedente è estraneo agli oneri per i premi, i sovrapprezzi o a qualunque altro titolo dovuto ai fideiussori, alle società garanti o ad altri soggetti per le cauzioni e le assicurazioni di cui al presente articolo. Il Soggetto Finanziatore si intende manlevato dal Concedente e dal Concessionario per qualsiasi penale, riduzione di corrispettivo, qualunque accadimento inerente le obbligazioni in capo al Concessionario. Il Soggetto Finanziatore sarà tenuto indenne e manlevato da qualsiasi richiesta di danni e risarcimenti dall’eventuale recesso e/o risoluzione sia bonaria che derivante da inadempimento del presente contratto di gestione e manutenzione, come meglio indicato nell’articolo 16 del presente contratto.

In nessun caso l’eventuale mancato e/o ritardato adempimento da parte del Concessionario alle obbligazioni rivenienti dal presente contratto potrà legittimare il Concedente a sospendere e/o ridurre i canoni della locazione finanziaria, ovvero ad applicare penali e/o adottare qualsiasi altro rimedio nei confronti del Soggetto Finanziatore.

ARTICOLO 8 - OPERE DI MIGLIORIA

1. Il Concessionario si obbliga a realizzare, a propria cura e spesa, sopportandone ogni onere economico, le ulteriori opere di miglioria previste nell’offerta migliorativa, nella parte relativa alla Concessione, presentata in sede di gara.
Tali opere saranno inserite nel progetto esecutivo redatto dall’aggiudicatario, ma saranno escluse dal quadro economico finanziato dal Soggetto Finanziatore, potranno essere realizzate anche da imprese diverse dal Soggetto Realizzatore e saranno a carico esclusivo del Concessionario che dovrà curarsi anche di ottenere le necessarie autorizzazioni di legge.
2. Il Concessionario, inoltre, potrà durante il periodo di gestione e manutenzione del Centro erigere sull’area oggetto di concessione, nuove costruzioni ed impianti ritenuti necessari per la migliore esplicazione dell’attività sportiva, ricreativa e per il tempo libero, previo assenso del Soggetto Finanziatore – titolare del diritto di superficie – che autorizzerà eventuali nuove opere su espressa manleva e autorizzazione della Concedente. Tali ulteriori realizzazioni saranno a carico esclusivo del Concessionario che dovrà curarsi anche di ottenere le necessarie autorizzazioni di legge. La realizzazione delle stesse resta subordinata all’assenso del Concedente ed al rispetto delle norme vigenti.
3. Le parti convengono sin d’ora che per le opere di miglioria realizzate dal Concessionario (in relazione ai punti n. 1 e 2 del presente articolo) e per le parti di opera per le quali è stata eseguita una manutenzione straordinaria che ha ristabilito l’efficienza a nuovo dell’opera stessa (quale il rifacimento del manto in erba sintetica previsto dal regolamento LND standard per l’ottenimento dell’omologazione), alla scadenza del presente contratto, in fase di ulteriore concessione o bando di gara per la gestione, verrà riconosciuto al Concessionario, un importo pari alla quota non ancora ammortizzata dell’opera realizzata secondo il piano di ammortamento definito tra le parti.

CAPO II – DISCIPLINA DELL’ATTIVITA’ DI GESTIONE

ARTICOLO 9 - AVVIO DELLE ATTIVITÀ

1. Il Concessionario si obbliga alla gestione dell’Impianto Sportivo anche nel periodo antecedente al collaudo finale dell’Opera e previa verifica tecnica del funzionamento a regime degli impianti tecnologici esistenti e secondo quanto previsto dal contratto di gestione provvisorio.

2. Ultimate e collaudate le nuove strutture il Concessionario avvierà la gestione come da Piano di manutenzione e gestione allegato al presente atto.
3. Il Concessionario si obbliga, durante il periodo transitorio, e dunque a partire dall'aggiudicazione provvisoria dell'appalto fino alla stipula del contratto, alla gestione tecnica e funzionale dei centri sportivi, eseguendo le attività previste dal presente contratto.

ARTICOLO 10 - ATTIVITÀ DI GESTIONE E DI EROGAZIONE DEI SERVIZI

1. L'adempimento degli obblighi previsti dal presente capo dovrà essere garantito dal Concessionario per tutta la durata dei 20 (venti) anni di cui all'art. 5 del presente contratto.
2. E' fatto obbligo al Concessionario di provvedere, per tutta la durata del presente contratto, all'ottenimento di tutti i visti, nullaosta, certificati di ogni atto d'assenso comunque denominato e di quant'altro si rendesse necessario nel corso della gestione dell'Impianto Sportivo, al fine di garantire il corretto adempimento del presente contratto.
3. Il Concessionario si impegna, altresì, a far osservare a tutti gli addetti impiegati nell'attività di gestione e manutenzione, nonché di erogazione dei servizi, la massima diligenza nella utilizzazione e nella conservazione dei locali, impianti, attrezzature, macchinari e dotazioni.
4. Il Concessionario avrà facoltà di gestire o far gestire attività commerciali e/o di pubblici esercizi a terzi, rimanendo comunque responsabile, di fronte al concedente, dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto.
5. Il Concessionario avrà diritto di esercitare, salvo l'ottenimento delle previste licenze commerciali ed autorizzazioni, la pubblicità visiva e fonica all'interno e all'esterno delle aree affidategli, ottemperando ad ogni obbligo di legge in materia.
6. Il Concessionario garantisce e si obbliga, a seguito della stipula della presente Convenzione a garantire al Concedente che, il servizio di gestione dichiarato di pubblico interesse, sarà prestato con la massima diligenza senza ingiustificate interruzioni, anche in presenza di controversie o contestazioni con il Concedente.
7. Al fine di disciplinare sia le modalità di utilizzo dell'Impianto Sportivo che i rapporti con gli utenti, il Concessionario redigerà un Regolamento che dovrà essere trasmesso al Concedente entro 30 giorni prima di dare avvio alla gestione; il Regolamento dovrà essere approvato dal Concedente e siglato tra le Parti.
8. Eventuali modifiche dovranno essere preventivamente concordate e siglate da entrambi le Parti.
9. Il Concessionario è tenuto all'osservanza responsabile di detto Regolamento nonché di farlo rispettare a tutti i frequentatori dell'Impianto Sportivo.
10. L'impianto Sportivo è destinato ad attività ricreative, aggregative, del tempo libero, salutistico, preparazione didattica e allenamento delle discipline sportive per lo sviluppo armonioso fisico – motorio.
11. L'Amministrazione Comunale, per l'effettuazione di iniziative proprie di carattere comunale, sovracomunale, nazionale ed internazionale, ha il diritto di utilizzare gratuitamente gli spazi e le strutture dei centri sportivi, ad esclusione del locale bar, per complessive ore annue non superiori a 300.
12. Al conduttore verrà inoltrata la richiesta scritta con un preavviso di almeno 10 giorni di anticipo sulle date delle iniziative.
13. L'Amministrazione Comunale ha il diritto di utilizzare gli spazi e le strutture degli impianti sportivi, ad esclusione del locale bar, oltre le 300 ore annue garantendo al gestore un corrispettivo orario e/o giornaliero scontato del 50% rispetto alle tariffe applicate agli utenti.
14. Il conduttore permetterà negli orari scolastici agli alunni frequentanti la scuola media G. Leopardi, l'uso gratuito delle strutture del Centro Sportivo. Gli orari e le modalità di utilizzo dovranno essere accordate tra l'Amministrazione Comunale, il conduttore e il Dirigente Scolastico.

ARTICOLO 11 – TARIFFE

1. Per la fruizione dei servizi erogati in tutti gli impianti oggetto del presente contratto, gli utenti saranno tenuti a versare tariffe di ingresso fissate dal Concessionario annualmente.
2. Le tariffe delle attività di cui all'allegato A "Piano Tariffario" sono sottoposte a revisione annuale. A tal fine il Concessionario comunicherà al Concedente la proposta di nuove tariffe entro il 30 giugno di ciascun anno. Il Concedente potrà nei successivi 15 (quindici) giorni rilasciare propria autorizzazione. In difetto di riscontro nel termine di cui sopra, l'intesa si intende accordata. In ogni caso detta procedura non è necessaria, qualora la modifica della tariffa è contenuta nell'adeguamento agli indici ISTAT.
3. Le tariffe delle attività non comprese nell'allegato A saranno gestite in autonomia dal Concessionario al fine di poter garantire il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e non saranno sottoposte ad approvazione da parte del Concedente. Nel definire dette tariffe ed il loro adeguamento il Concessionario dovrà tenere conto dei parametri di mercato.
4. Le tariffe per l'uso degli impianti sportivi, riguardanti le associazioni, i gruppi sportivi amatoriali, ecc., presenti nell'elenco del Comune di San Vittore Olona, vengono stabilite annualmente dalla Giunta Comunale ;

Il conduttore/gestore è autorizzato ad incassare anche i seguenti proventi :

1. corrispettivi per l'esposizione di cartelli pubblicitari, osservando le prescrizioni regolamentari e le leggi vigenti in materia.
2. Il gestore potrà utilizzare in accordo con l'Amministrazione Comunale solo l'80% dello spazio lineare disponibile, determinato dalle rispettive recinzioni dei campi di calcio e tennis. Il restante 20% sarà di competenza dell'Amministrazione Comunale;
3. proventi dell'attività di gestione del bar ;
4. prezzo dei biglietti durante le gare ufficiali nelle quali le associazioni partecipano con propri atleti (gruppi, squadre ecc.), fermo restando che gli oneri SIAE sono a totale carico del conduttore;

ART . 12- GESTIONE DEL BAR

Al conduttore viene affidata la gestione del nuovo locale bar con l'utilizzo di uno spazio esterno per la somministrazione di bevande al tavolo.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al conduttore - pro tempore l'autorizzazione Amministrativa di Pubblico esercizio di cui alla L.R. n.30 del 24/12/03, dopo aver verificato che il conduttore o il responsabile da lui designato sia in possesso dei requisiti professionali previsti dalla normativa vigente .

L'autorizzazione amministrativa anzidetta è di esclusiva pertinenza dell'esercizio oggetto del presente appalto e non è trasferibile in quanto la somministrazione di bevande ed alimenti è connessa ed effettuata congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago nell'ambito dell'impianto sportivo;

Alla scadenza naturale del contratto relativo alla conduzione dell'impianto sportivo, ovvero in caso di recesso o di risoluzione anticipata del contratto stesso, verrà meno, per l'aggiudicatario la titolarità dell'autorizzazione di pubblico esercizio, senza che egli possa accampare sulla medesima alcun diritto, né rivendicare un'indennità per l'avviamento;

L'accesso al bar dovrà essere consentito a tutti coloro che intendono avvalersi degli impianti sportivi, nel rispetto degli orari di apertura e chiusura;

Il gestore si impegna a non introdurre nello spazio bar, e in quelli ricreativi annessi, videogiochi o macchinette con funzionamento a soldi/gettoni;

In osservanza alle vigenti disposizioni in materia di licenze commerciali, l'autorizzazione e tutti i prezzi praticati dovranno essere portati a conoscenza del pubblico mediante affissione di una tabella/prezzi esposta in modo ben visibile.

ARTICOLO 13 - MANUTENZIONE

1. A partire dalla data di consegna dell'Opera finita e dichiarata agibile, con la messa in decorrenza del contratto di Locazione, si avrà anche la contestuale messa in decorrenza del presente contratto secondario di manutenzione e gestione, fatto salvo quanto previsto all'articolo 9.1.

Il Concessionario erogherà i servizi come da piano di manutenzione presentato in sede di gara – costituente elaborato del Progetto esecutivo approvato.

Il piano di manutenzione, debitamente sottoscritto dalle parti contraenti, costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto, anche se non materialmente allegato. Lo stesso rimane depositato agli atti del settore competente.

Il Concedente si impegna alla salvaguardia ed al suo immediato e scrupoloso ripristino di quanto danneggiato durante l'esecuzione dei lavori in oggetto.

La corretta applicazione delle norme previste allegate al presente contratto è a carico dell'Ente.

2. Il Concessionario per tutta la durata del contratto sarà tenuto ad eseguire a propria cura tutte le attività necessarie a garantire la perfetta efficienza delle opere; saranno a suo carico tutti gli oneri per la fornitura dei materiali, delle attrezzature e dei macchinari, della manodopera e delle attività relative all'architettura e all'ingegneria a tal fine necessari.

Il Concessionario dovrà garantire che tutti i materiali, i componenti e/o parti di questi, utilizzati per la realizzazione degli interventi manutentivi o riparativi, siano di ottima qualità e comunque idonei alla tipologia delle attività da eseguire in relazione al contratto conformemente ai migliori standard tecnici esistenti sul mercato e conformemente alle regole dell'arte ed ai manuali di uso e manutenzione di cui al progetto.

Il Concessionario non potrà apportare alcuna modifica agli impianti ed ai suoi componenti, ad eccezione di quanto previsto al precedente art. 8, senza il preventivo consenso scritto dell'Ente, fatta eccezione per le sole modifiche che siano specificamente richieste dallo svolgimento delle attività di ordinaria e straordinaria manutenzione previste nel piano di manutenzione dell'Opera e delle sue parti. In caso di violazione del divieto che precede, l'Ente sarà autorizzato a richiedere ed ottenere dal Concessionario l'immediato ripristino.

ARTICOLO 14 - VERIFICA DELLA PERFETTA MANUTENZIONE

L'Ente vigilerà sull'efficiente ed efficace manutenzione dell'Opera, per il tramite dell'Ufficio Tecnico Comunale; eventuali osservazioni e rilievi saranno comunicati al Concessionario, che concorderà il Concedente le soluzioni più idonee da adottare.

Al fine di consentire la vigilanza dell'Ente sull'adempimento degli obblighi contrattuali, il Concessionario dovrà assicurare tutta l'assistenza necessaria nelle verifiche, fornendo i chiarimenti e i documenti che venissero richiesti e sarà tenuto a trasmettere al Responsabile Unico del Procedimento ed al Direttore dei Lavori, con cadenza semestrale, i report delle attività eseguite ed il programma delle manutenzioni da eseguire nei sei mesi successivi.

Il Concedente potrà effettuare verifiche periodiche sull'andamento dei lavori.

ARTICOLO 15 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ DI GESTIONE

1. Spetta al Concedente il potere di vigilanza sul corretto svolgimento della gestione.
2. A tal fine potrà disporre, anche senza preavviso, ispezioni e verifiche senza peraltro interferire sulle attività di gestione. Il personale del Concessionario è tenuto a prestare la necessaria collaborazione.

ARTICOLO 16 - PENALI PER L'ATTIVITÀ DI GESTIONE

1. Qualora per causa imputabile al Concessionario i servizi all'utenza non dovessero essere erogati totalmente o parzialmente, il Concedente, fatta salva la risoluzione, potrà irrogare le seguenti penali :
 - Mancato rispetto delle tariffe fissate (incremento) e delle modalità di adeguamento delle stesse, come stabilito contrattualmente, da euro 50,00 a euro 200,00;
 - Mancata applicazione delle norme di sicurezza da euro 100,00 a euro 500,00;
 - Violazione degli standard qualitativi ed igienico sanitari da euro 100,00 a euro 500,00;
 - Ingiustificata interruzione dell'attività del Centro (chiusura totale o parziale) da parte del Concessionario, da euro 50,00 a euro 200,00 al giorno;
 - Ingiustificata inadempienza rispetto a quanto previsto dal piano di gestione e manutenzione allegato, da euro 100,00 a euro 500,00.
2. Tutte le infrazioni accertate dal Concedente saranno contestate al Concessionario mediante formale lettera trasmessa a mezzo PEC con invito al medesimo ad ovviare agli inadempimenti contestati e ad adottare le misure necessarie a ripristinare le condizioni idonee per la gestione del servizio. Il Concessionario ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni nel termine di 10 giorni dalla data di notifica della contestazione. Trascorso tale termine senza che il Concessionario abbia prodotto controdeduzioni o nel caso il Concedente le abbia considerate insoddisfacenti saranno irrogate le penali suddette.
3. Le suddette penali saranno applicate fino ad un massimo pari al 5% (cinque per cento) del contratto di manutenzione, stimato € 600.000,00, ferma restando la possibile richiesta di maggiori danni e fatta salva la possibilità di risoluzione del contratto.

ARTICOLO 17 - INADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. Il Concedente si riserva la facoltà di risolvere il presente rapporto contrattuale nel caso di accertamento di comportamenti del Concessionario concretizzanti inadempimento grave alle obbligazioni di contratto tali da compromettere definitivamente il regolare espletamento della gestione o all'erogazione di servizi di manutenzione che comporti la mancata disponibilità del Centro. In detta ipotesi, è onere del Concedente formulare la contestazione degli addebiti al Concessionario, mediante lettera formale trasmessa a mezzo PEC, assegnando un termine congruo non inferiore ai 30 (giorni) per la presentazione delle proprie controdeduzioni. Acquisite e valutate negativamente le predette controdeduzioni, ovvero scaduto il termine senza che il Concessionario abbia risposto o non abbia rimosso la causa dell'inadempimento, il Concedente si riserva la facoltà di disporre la risoluzione del contratto e la relativa decadenza dal rapporto tra il Concedente ed il Concessionario.
2. Senza pregiudizio per il risarcimento del danno a favore del Concedente, nel caso di risoluzione di cui al comma 1 del presente articolo, al Concessionario spetterà un importo pari al valore iscritto a bilancio delle opere realizzate a cura del concessionario stesso nel periodo di gestione, più gli oneri accessori al netto degli ammortamenti; le parti si impegnano a procedere, preliminarmente, ad un tentativo di quantificazione dei predetti importi, in sede non contenziosa.
3. In caso di fallimento, inadempimento o sopravvenienza di qualsiasi altra causa impeditiva all'adempimento delle obbligazioni previste a carico del Concessionario, e più in generale in tutti i casi di risoluzione del presente contratto, non si avrà alcuna variazione, dei rapporti in essere tra il Concedente e il Soggetto Finanziatore.
4. Le parti convengono e pattuiscono che il presente contratto si risolverà di diritto a norma dell'art. 1456 del codice civile qualora il Concessionario non adempia agli obblighi previsti agli articoli 2, 3, 6, 8, 12, del presente contratto, da intendersi integralmente richiamati e trascritti. In tali casi il contratto si risolverà di diritto a semplice comunicazione scritta del Comune concedente;

ARTICOLO 18 - REVOCA PER MOTIVI DI PUBBLICO INTERESSE E RISOLUZIONE DEL RAPPORTO TRA LA STAZIONE APPALTANTE ED IL CONCESSIONARIO PER INADEMPIMENTO DELLA STAZIONE APPALTANTE

1. Il rapporto viene meno per sopravvenuti motivi di pubblico interesse con preavviso di almeno 6 (sei) mesi e la revoca non potrà avere efficacia prima del 1° luglio dell'anno successivo a quello in cui è stato inoltrato il preavviso.
2. Il preavviso va comunicato con nota A/R e/o a mezzo PEC. al referente del Concessionario .
3. Nell'ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento della stazione appaltante alle obbligazioni traenti origine dal presente contratto, quest'ultima sarà tenuta a corrispondere al Concessionario
 - A. le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione;
 - B. un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno, pari al 10% (dieci per cento) della parte del servizio ancora da gestire.
4. Qualora si abbia la risoluzione del rapporto tra il Concedente ed il Concessionario, non si avrà alcuna conseguenza sul contratto di locazione finanziaria immobiliare in costruendo collegato alla procedura.

ARTICOLO 19 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Fatta salva l'applicazione degli artt. 239 e ss., D.Lgs. n. 163/06 in materia di transazione e accordo bonario, qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti, sarà devoluta al Giudice competente del Foro di Verona.
2. E' in ogni caso esclusa la competenza arbitrale.

ARTICOLO 20 - DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE E CESSIONE

1. E' fatto divieto al Concessionario di cedere in tutto o in parte la presente concessione, in difetto di preventiva autorizzazione del Concedente. Non è considerato sub concessione l'affidamento, da parte del Concessionario, ad imprese terze, in possesso dei necessari requisiti, di singoli servizi quali a titolo esemplificativo e non esaustivo la conduzione degli impianti tecnologici, l'attività di sanificazione ed igienizzazione, l'erogazione dei servizi di ristorazione, la raccolta pubblicitaria, le attività didattiche ed agonistiche.

ARTICOLO 21- CONSEGNA DELLE OPERE AL TERMINE DELLA DURATA DELLA CONVENZIONE

1. Alla scadenza della presente concessione, tutte le opere e gli impianti all'interno dell'Impianto Sportivo, fissi o mobili, realizzati dal Concessionario in forza del presente atto, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quanto altro costruito e installato dal predetto Concessionario resteranno di proprietà del Concedente senza indennizzo alcuno.

ARTICOLO 22 - OBBLIGO DI COLLABORAZIONE

1. Le Parti si impegnano ad apportare le modifiche/integrazioni alla presente convenzione che non alterino i contenuti essenziali della medesima qualora necessario.

ARTICOLO 23 - DOMICILIO E RAPPRESENTANZA DEL CONCESSIONARIO

1. Per ogni effetto della presente convenzione, il Concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale.
2. Qualsiasi variazione di domicilio o rappresentanza, sarà opponibile al Concedente, esclusivamente previa formale comunicazione scritta all'Ente medesimo.

ARTICOLO 24 - SPESE CONTRATTUALI

1. Le spese del presente atto e conseguenti sono a totale carico del Concessionario.

ARTICOLO 25 - ALLEGATI:

- Allegato A - Piano tariffario del Centro;
- Allegato B - Piano di manutenzione del Centro;
- Allegato C - Piano di gestione del Centro.

Data _____

IL CONCESSIONARIO

IL CONCEDENTE

APPENDICE DESCRITTIVA DEI LUOGHI

5.1 Gli impianti sportivi, le strutture e parte dell'area verde di proprietà del Comune di San Vittore Olona e vengono così individuati :

Centro Sportivo polifunzionale "G. Malerba" situato in Via Grandi,2

Campo Sportivo di " Via Roma" situato in Via Roma,15

c) Parte di area verde ludico sportiva "Agora" situata in Via Foscolo angolo Via Fornasone

5.2 Gli impianti sportivi e parte dell'area verde sopra individuati sono composti da:

Centro Sportivo polifunzionale "G. Malerba" di cui vedasi Planimetria allegato n.1

Dettaglio	N°	Descrizione	
CAMPO DI CALCIO	1	Regolamentare per la Categoria Promozione	Omologato 17/01/05
FABBRICATO	1	In muratura ad uso spogliatoi, per i soli campi di calcio e pista atletica, ad uso deposito e sala caldaia nel sottostante cantinato	
PISTA ATLETICA	1	Regolamentare	
CAMPO TENNIS COPERTO	1	Pavimentazione in terra rossa con copertura in tessuto di poliestere ricoperto in PVC e struttura tensostatica ad archi metallici	
CAMPO TENNIS SCOPERTO	1	Pavimentazione sintetica	
FABBRICATO	1	In muratura ad uso spogliatoi, per i soli campi da tennis e sala caldaia	
TRIBUNA	1	In c.a. per 500 posti a sedere o 1000 posti in piedi	

LOCALE BAR	1	Con annessa biglietteria facente parte del fabbricato calcio e pista atletica	
AREA VERDE		Il Centro Sportivo polifunzionale "G. Malerba" è completamente recintato e dispone di una area verde per una superficie complessiva di mq.2300	

Campo Sportivo di " Via Roma" di cui vedasi Planimetria allegato n.2

Dettaglio	N°	Descrizione	
CAMPO DI CALCIO	1	Regolamentare per la 1°Categoria	Omologato 9/05/05
FABBRICATO	1	In muratura ad uso spogliatoi per il solo campo di calcio, spazi destinati ad impianti tecnologici , piccolo deposito, spazio di supporto posto al piano superiore	
TRIBUNA COPERTA	1	in cemento armato con posti a sedere	
SOTTOTRIBUNA	1	Servizi igienici per il pubblico, infermeria, spazi a uso depositi per l'attività sportiva e per eventuali manifestazioni	

Area verde ludico sportiva "Agora' " di cui vedasi Planimetria allegato n.3

Dettaglio	N°	Descrizione	
CAMPO BASKET/ VOLLEY	1	Regolamentare all'aperto	

Tensostruttura Polivalente di cui vedasi Planimetria allegato n.4

L'edificio è formato principalmente da una struttura polivalente centrale, dimensione ml. 18,00 x 36,00, con annessi locali accessori di servizio quali, bagni maschili e femminili, e per portatori di handicap, bar e locale adibito alla preparazione di panini ad uso dei partecipanti di meeting o feste Comunali, spogliatoi con relativi WC ad uso partecipanti alle manifestazioni sportive. L'edificio è dotato di un piccolo deposito per il ricovero delle attrezzature; tutti gli edifici sono inglobati tra di loro con coperture costituite da pannelli bimetallici opportunamente coibentati , aventi altezza media interna di 2,80 ml.