



Città di Castellanza

Settore Istruzione Cultura e Sport

**CAPITOLATO SPECIALE
PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE
DELL’IMPIANTO SPORTIVO
“PALABORSANI”
sito in via per Legnano 3 a Castellanza (VA)**

Durata dal 1/08/24 al 31/08/2032

INDICE

Parte I - Oggetto e caratteristiche della concessione

- Art. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE
- Art. 2 - FINALITÀ DELLA CONCESSIONE
- Art. 3 - PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITA' SPORTIVE E RICREATIVE
- Art. 4 - PROMOZIONE ED ORGANIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' E UTILIZZO DEGLI IMPIANTI
- Art. 5 - ONERI DEL CONCEDENTE
- Art. 6 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO
- Art. 7 - ONERI DEL CONCESSIONARIO
- Art. 8 - INNOVAZIONI E/O MIGLIORIE
- Art. 9 - BAR RISTORO
- Art. 10 - STRUMENTI DI CONTROLLO
- Art. 11 - GESTIONE DELLA SICUREZZA – REGISTRI ANTINCENDIO
- Art. 12 - MANIFESTAZIONI APERTE AL PUBBLICO
- Art. 13 - TARIFFE DI ACCESSO ED ORARI
- Art. 14 - PUBBLICITA'
- Art. 15 - SUB CONCESSIONE
- Art. 16 - VERBALE DI CONSEGNA E RESTITUZIONE DEL CENTRO SPORTIVO

Parte II - Clausole contrattuali

- Art. 17 - CANONE DI CONCESSIONE e DURATA
- Art. 18 - PERSONALE ADDETTO E TUTELA DELLO STESSO
- Art. 19 - DEPOSITO CAUZIONALE
- Art. 20 - RESPONSABILITA' E ASSICURAZIONI
- Art. 21 - RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE
- Art. 22 - SURROGHE E PENALI
- Art. 23 - REVOCA PER PUBBLICO INTERESSE
- Art. 24 - VICENDE SOGGETTIVE DEL CONCESSIONARIO
- Art. 25 - RECESSO
- Art. 26 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO RELATIVI ALLA TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI
- Art. 27 - FORO COMPETENTE
- Art. 28 - PRIVACY
- Art. 29 - STIPULAZIONE DELLA CONCESSIONE – SPESE, IMPOSTE E TASSE
- Art. 30 - DISPOSIZIONI FINALI

Parte I - OGGETTO e CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE

Art. 1 – Oggetto della concessione

Il Comune di Castellanza affida in concessione l'impianto sportivo¹ denominato PalaBorsani sito in Via per Legnano, 3 – Castellanza – Piano T1 Sez. CZ Foglio 8 Particella 385 Sub 502 (Allegato A) composto da:

PALABORSANI – SPAZI

N.	SPAZI	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE
1	Palestra A	campo centrale in parquet	Basket Volley e manifestazioni varie
2	Palestra B	Campo in parquet	Basket Volley
3	Palestra C	Palestra posizionata dietro campo A	Judo, boxe, yoga etc
4	Palestra D	Primo piano piccola	Arti marziali
5	Palestra E	Primo piano piccola	Danza – sala riunioni
6	Palestra F	Primo piano	Judo, ginnastica
7	Bar + deposito + area pertinenziale antistante bar		
8	Campi polifunzionali	2 campi con copertura	Tennis / calcio a 5
9	Magazzini interni, spogliatoi, scale di collegamento, 2 box		
	Atrio		Reception
9	Area verde ² : parco, parcheggio interno, viale di accesso ³	Via per Legnano	Utenza libera – aperto al pubblico

oltre alle aree che sono parte integrante del PalaBorsani, ovvero l'area di accesso, il parcheggio utilizzato dai fruitori del complesso polisportivo in via quasi esclusiva, i vialetti pedonali, alberature, pannelli espositivi e pubblicitari, tutti gli impianti - esterni e interni - elettrici, idraulici e qualsiasi altro impianto od attrezzatura accessoria compresi entro le recinzioni del PalaBorsani.

Gli impianti, meglio individuati e descritti nelle allegate planimetrie, sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data di consegna dell'impianto che avverrà con verbale sottoscritto dalle parti.

¹ **Impianto sportivo:** ambiente polifunzionale composto da spazi sportivi e aree accessorie e servizi destinato alla pratica di attività sportive e aggregative con o senza presenza di pubblico. La capienza massima dei posti a sedere è di 1650 persone, salvo diverse indicazioni del CPI (certificato prevenzione incendi) in fase di aggiornamento.

² **Area Verde:** parte di area verde (individuata in rosso nella Planimetria allegato A) , luogo opportunamente attrezzato, aperto indistintamente al pubblico, destinato alle attività ludiche e ricreative, allo svago e alla socializzazione nonché ad attività motorie e sportive solo amatoriali

³ Nel parco è presente una struttura CDD (centro diurno disabili) quindi il viale di accesso è in condivisione; al CDD sono inoltre assegnati due box collocati all'interno dell'area concessa e contigui ai box oggetto di concessione.

Art. 2 – Finalità della concessione

Interesse e obiettivo principale dell'Amministrazione Comunale è di concedere l'utilizzo dell'impianto sportivo PalaBorsani per favorire lo sviluppo della pratica delle attività sportive compatibili con le destinazioni d'uso delle strutture e delle attrezzature. Il PalaBorsani, come descritto al precedente art.1, è un impianto polisportivo che consente la pratica in contemporanea di diverse discipline sportive e lo svolgimento di competizioni agonistiche di discreta rilevanza.

Il Concessionario dovrà assicurare lo svolgimento di attività sportive, agonistiche, amatoriali, ricreative, aggregative e per lo svago e la socializzazione dei cittadini in linea con la destinazione d'uso dell'immobile e delle sue pertinenze e dovrà contribuire al suo buon funzionamento e al mantenimento e adeguamento delle attrezzature necessarie. Pertanto il Concessionario si obbliga ad utilizzare e gestire il PalaBorsani secondo le previsioni di cui al presente CSA (Capitolato Speciale di Affidamento), osservando tutte le norme e le disposizioni di legge in materia applicabili e compatibili con la natura dell'impianto stesso, nel rispetto delle condizioni e dei termini di cui alla lettera di invito, nonché del "Progetto di fattibilità tecnico gestionale" presentato dal Concessionario in sede di selezione.

E' quindi vietata, pena la risoluzione della concessione, ogni destinazione diversa della struttura, non autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

Il servizio oggetto della concessione è da considerarsi a tutti gli effetti "servizio pubblico" e, pertanto, per nessuna ragione può essere sospeso o abbandonato, se non per cause di forza maggiore.

Art. 3 - Programmazione delle attività sportive e ricreative

In attuazione del "Progetto di fattibilità tecnico gestionale" di cui al precedente articolo 2, il Concessionario trasmette al Concedente, entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto (per il primo anno) e successivamente entro il 30 giugno degli anni successivi, il programma dettagliato di utilizzo degli impianti sportivi e degli spazi ricreativi per la stagione sportiva dell'anno successivo. Sono escluse dal suddetto programma le attività dipendenti da calendari che, alla data del 30 giugno, siano ancora in corso di definizione in quanto in attesa di convalide da parte delle Federazioni o di calendari sovraterritoriali. Per tali attività il Concessionario ne trasmette la programmazione entro 15 (quindici) giorni dalla data in cui i calendari predetti siano stati resi ufficiali.

Il programma dettagliato di utilizzo dovrà indicare gli orari di apertura del PalaBorsani e gli utilizzi dell'impianto per la realizzazione delle attività sportive in modo da garantire sempre il servizio sul territorio comunale e sovracomunale per la libera utenza e favorire la fruizione da parte degli utenti.

Al fine della verifica dell'attuazione del "Progetto di fattibilità tecnico gestionale", il Concessionario trasmette al Concedente, entro il 30 giugno del 2025 ed entro il 31 luglio di ogni anno di durata della concessione, la relazione analitica relativa all'anno sportivo concluso, riportante i dati numerici relativi all'utilizzo degli spazi sportivi (gruppi e numero utenti medi settimanali distinti per periodo invernale ed estivo, tipologia di attività svolta, numero accessi alla struttura, ecc...).

Art. 4 – Promozione ed organizzazione delle attività e utilizzo degli impianti

Il Concessionario conviene con il Comune che gli impianti devono mantenere una funzione pubblica a tuttigli effetti, ovvero non devono caratterizzarsi per una sorta di uso esclusivo del gestore; lo stesso, infatti, deve consentire che, per tutta la durata della concessione, il PalaBorsani sia realmente aperto alla comunità e all'intero associazionismo sportivo ed eventualmente sociale e culturale senza distinzione di sorta (fede, razza, sesso od altro). Al concessionario è richiesto di mantenere la qualità del livello agonistico in essere, ovvero i campionati nazionali di Volley e Basket, e di rivalorizzare a partire dall'avvio della concessione, l'impianto sportivo del tennis portandolo a livello agonistico e sovraregionale.

Sono escluse feste, quali manifestazioni partitiche e/o di movimenti politici, con il conseguente divieto di utilizzare, in tutto od in parte, gli impianti concessi per attività non direttamente riconducibili al

corretto utilizzo delle strutture o ed alla loro permanente disponibilità a favore della comunità locale.

Il Concessionario si obbliga, compatibilmente con il programma di cui al precedente art. 3, comma 1°, a promuovere ed organizzare le diverse attività e le iniziative che risulteranno opportune ad incrementare la fruizione e l'utilizzo del Centro sportivo da parte del pubblico.

Il Concessionario potrà impiegare l'impianto per iniziative svolte da terzi, fatto salvo il divieto per quelle attività che per la loro natura possono arrecare danni agli impianti o alle strutture. Manifestazioni particolari dovranno essere autorizzate secondo quanto prevede il Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza.

Il Concessionario, nell'esercizio delle proprie attività e nella programmazione di utilizzo degli spazi sugli impianti, è tenuto al rispetto delle seguenti condizioni:

- a offrire nel periodo estivo la fruizione degli spazi del PalaBorsani ai bambini e ai ragazzi del territorio mediante la proposta di centri estivi ricreativi funzionali all'allargamento della pratica sportiva fra i giovanissimi volta a contrastare obesità e isolamento;

- a favorire l'utilizzo del PalaBorsani da parte di persone diversamente abili attraverso ogni possibile modalità organizzativa e gestionale che ne faciliti l'inclusione e l'avvicinamento alla fruizione della pratica sportiva (come atleti o come spettatori);

- a riservare al Comune l'accesso incondizionato e gratuito, fatta salva la priorità dei campionati societari, per attività o manifestazioni nell'interesse dell'istituzione comunale o della comunità organizzate direttamente dal Comune e/o dalle istituzioni scolastiche e/o da Associazioni sportive cittadine o con il patrocinio del Comune, per un numero massimo di 8 giornate annue, compresi i sabati e le domeniche, per l'intero impianto o per una porzione dello stesso (utilizzi compresi nella sola fascia antimeridiana o pomeridiana saranno computati come mezza giornata). Il Comune si impegna a darne preavviso di almeno 15 giorni, salvo causa di forza maggiore, e a utilizzare gli impianti per il tempo strettamente necessario allo svolgimento delle stesse attività o manifestazioni.

Il Concessionario è responsabile del mantenimento delle condizioni di agibilità degli impianti sportivi ed è tenuto a provvedere direttamente all'eliminazione delle cause che vi ostassero o a segnalare tempestivamente al Comune situazioni e circostanze che richiedano adempimenti da parte del Comune stesso al fine di non pregiudicare le condizioni di sicurezza ai sensi della normativa vigente.

Art. 5 – Oneri del Concedente

Il Concedente si impegna ad effettuare le opere di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo/funzionale esclusivamente necessarie a mantenere gli impianti e le relative strutture, per la durata della concessione, nelle condizioni definite nel verbale di consegna.

Il Concessionario si impegna, con la partecipazione alla selezione, ad accettare la struttura nello stato di fatto in cui si trova. Il Concedente non effettuerà manutenzioni straordinarie finalizzate ad adeguamenti richiesti dal Concessionario per lo svolgimento delle attività dallo stesso pianificate, salvo sopravvenute gravi criticità.

Il Concedente si impegna ad effettuare le opere di manutenzione straordinaria, nei limiti delle circostanze, nel rispetto dei calendari delle società sportive utilizzatrici.

Per fabbricati ed impianti eventualmente realizzati dal Concessionario, previa procedura autorizzativa da parte del Comune di Castellanza, la manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico del Concessionario stesso sino alla scadenza della concessione.

Art. 6. – Obblighi del Concessionario

Con la sottoscrizione della concessione, il Concessionario si obbliga:

- a non svolgere negli impianti e nelle pertinenze alcuna attività che contrasti con le prescrizioni del presente CSA;

- a non svolgere negli impianti e nelle pertinenze alcuna attività sportiva, aggregativa, ricreativa, musicale etc. che sia in contrasto i limiti di capienza del PalaBorsani e le sue pertinenze, con le prescrizioni del regolamento di zonizzazione acustica, con le disposizioni contenute nel D.lgs. n. 152/2006;
- ad assumere la custodia e la sorveglianza degli impianti e delle attrezzature, nello stato in cui si trovano all'atto della consegna, ed a rispondere del loro deterioramento doloso o colposo o di eventuali smarrimenti;
- a segnalare immediatamente al Concedente agli uffici competenti (Ufficio Sport e Ufficio Tecnico) tutte le circostanze e i fatti che possano pregiudicare il regolare svolgimento delle attività;
- a tenere indenne il Concedente da qualunque azione che possa essere intentata da terzi per il risarcimento dei danni da responsabilità civile derivanti dall'esecuzione delle attività oggetto della concessione;
- a richiedere l'autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria qualora siano di competenza del Concessionario (in quanto finalizzati ad attività poste in essere dallo stesso);
- ad effettuare gli interventi ed a sostenere le spese per la manutenzione ordinaria, comprese le aree verdi del parco, necessarie ed indispensabili per il buon funzionamento del PalaBorsani al fine di assicurare costantemente la loro agibilità, il mantenimento in stato di perfetta efficienza, oltre l'idoneità all'uso della struttura, delle sue pertinenze e degli impianti in essa presenti, anche sotto il profilo igienico sanitario;
- a promuovere, congiuntamente al Concedente una gestione ecologicamente razionale dell'impianto termico
- ad assumere a proprio carico le tasse, le imposte ed i premi per le assicurazioni per la responsabilità civile;
- a stipulare i contratti ed assumere a proprio carico le spese di pulizia, di telefono, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, per la fornitura di acqua potabile, compresi i consumi e le quote fisse, e comunque tutte le spese per le utenze di cui necessitano gli impianti;
- a provvedere, entro la data di sottoscrizione della concessione e comunque entro il 01/08/2024 ad intestare a proprio nome i contratti di utenza relativi agli impianti esistenti, ovvero, in presenza di cause ostative documentabili, a rimborsare integralmente all'attuale intestatario, previo accordo con il medesimo, le spese nel frattempo da esso sostenute a tale titolo e, in ogni caso, a provvedere alla diretta intestazione dei contratti di utenza entro 60 giorni dalla data di affidamento;
- a mantenere in perfetta efficienza i beni oggetto della concessione garantendone la sicurezza;
- ad assicurare la sussistenza di tutti i requisiti di sicurezza antincendio garantendo di fatto il rispetto della normativa in materia di prevenzione degli incendi in relazione alla modalità di utilizzo della struttura;
- ad effettuare tutte le attività strumentali, connesse o complementari allo svolgimento della gestione oggetto della concessione, quantunque non ivi espressamente indicate, e comunque eseguire le manutenzioni e riparazioni non poste a carico del Concedente, senza pretendere alcun genere di rimborso, ristoro o indennizzo;
- a garantire che le attività poste in essere nell'ambito della normale gestione dell'impianto sportivo non comportino inconvenienti o disagi di sorta ai residenti nelle aree limitrofe;
- a garantire, nel caso di gare e/o manifestazioni aperte al pubblico, il rigoroso rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza per gli spettatori, assicurando la presenza di personale idoneo a prevenire fatti di violenza verso persone o cose o pericolo di assembramenti;
- ad assumere a proprio carico l'onere, nel caso di gare e/o manifestazioni aperte al pubblico, dell'ottenimento delle prescritte autorizzazioni di legge;
- a prestare la propria collaborazione tecnico-organizzativa per iniziative atte a promuovere lo

sport che il Comune proporrà di attuare, in accordo con le parti, nel corso di ogni anno nella misura prevista al precedente art.4;

- a predisporre la “Carta dei Servizi del PalaBorsani”, a seguito della condivisione degli standard di servizio con gli Uffici Sport / Tecnico del Comune di Castellanza;
- a presentare entro e entro il 31 luglio di ogni anno di durata della concessione, oltre alla programmazione delle attività, prevista dall’art. 3, la mappatura, riportante i dati numerici, delle attività sportive e aggregative praticate nell’anno concluso e una relazione riepilogativa delle iniziative effettuate per l’uso pubblico del centro;
- a presentare annualmente il bilancio preventivo e il conto consuntivo di gestione della società come specificato all’articolo 10 “strumenti di controllo degli interventi”;
- una relazione analitica come previsto dall’art. 3 “programmazione delle attività sportive e ricreative”;
- a restituire gli immobili e gli impianti, al termine della concessione, in condizioni tali da essere funzionalmente adeguati alla loro destinazione.

Art. 7 – Oneri del Concessionario

Il Concessionario è tenuto a provvedere ai seguenti interventi di manutenzione ordinaria degli spazi del PalaBorsani, degli impianti e delle pertinenze da effettuare nel rispetto della normativa vigente, di cui si dà un elenco a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- riparazione e rifacimento di parti di intonaci interni, tinteggiature interne, riparazione di rivestimenti e pavimenti, interni;
- riparazione e sostituzione di parti accessorie, comprese le specchiature opache e vetrate, di infissi e serramenti interni;
- riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie, irrigatori e relative centraline, con apparecchi omologhi di qualità equivalente o superiore;
- riparazioni o sostituzioni di porzioni di tubazioni interne per acqua fredda, calda e di riscaldamento;
- manutenzione di quadri elettrici in genere, con verifica delle connessioni, prova delle protezioni;
- manutenzione delle distribuzioni a valle del quadro principale e relative apparecchiature di comando e distribuzione con eventuale sostituzione delle parti di apparecchiature inefficienti quali spie e fusibili, lampade, apparecchi illuminanti, comprese le emergenze autoalimentate o parti di esse, con materiali omologhi di qualità equivalente o superiore ai preesistenti;
- manutenzione della centrale termica, dell’autoclave (zona palestra D) e delle caldaie autonome (< 35 Kw);
- verifica periodica di funzionamento dei presidi antincendio presenti (ad es. degli idranti, degli estintori, dei rilevatori di fumo) e ricarica degli estintori;
- riparazione e mantenimento delle pavimentazioni delle aree di attività sportiva e manutenzione delle aree esterne siano esse pavimentate che a verde;
- riparazione e sostituzione di tutte le parti mobili ed immobili delle aree di attività sportiva, quali (a titolo esemplificativo): reti, canestri, tabelloni segnapunti, tatami, attrezzatura per pesistica, ecc..;
- verifica annuale degli impianti elettrici;
- pulizia periodica, spurgo e disinfezione, di tutte le apparecchiature esistenti (lavandini, turche, WC, docce etc.) nonché delle relative condotte, vasche biologiche e pozzi perdenti;
- la manutenzione ordinaria del parco con l’esecuzione delle operazioni di sfalcio, con raccolta e smaltimento dell’erba; la frequenza degli sfalci dovrà essere tale da garantire il decoro delle aree; la potatura delle siepi e dei cespugli all’interno del parco;
- pulizia e manutenzione di gronde e pluviali onde garantire il perfetto funzionamento, spurgo dei

pozzetti e delle caditoie;

- ogni manutenzione così come previsto dalle normative vigenti;
- osservanza di tutte le condizioni gestionali offerte in sede di gara
- derattizzazione e deblattizzazione dell'immobile;
- prevenzione del rischio legionella ai sensi del decreto n. 18 del 23/02/2023 art. 3 e art. 9.

In caso di neve il concessionario dovrà assicurare la percorrenza tra la strada principale e gli ingressi dell'intero impianto.

Il Concessionario inoltre ha l'obbligo di:

- Informare atleti e addetti ai lavori circa il corretto utilizzo dell'impianto, delle attrezzature e delle strutture ivi presenti;
- Effettuare controlli costanti per prevenire e individuare eventuali danni arrecati alla struttura, agli impianti e alle attrezzature;
- Assicurare nel caso di manifestazioni occasionali di carattere sportivo o extra sportivo la presenza di personale che sia responsabile:
 - Della custodia;
 - Dell'assistenza agli impianti;
 - Della sicurezza dell'impianto.

E' fatto divieto al Concessionario di manomettere, anche temporaneamente e per esigenze organizzative proprie, gli impianti esistenti senza aver ottenuto il preventivo nulla-osta dell'Ufficio Tecnico comunale.

Per la conduzione degli impianti e delle attrezzature sportive il Concessionario potrà avvalersi delle prestazioni specialistiche di terzi, restando il Concedente estraneo a qualsiasi rapporto con essi, restando altresì indenne e sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità, secondo quanto disposto al successivo art. 15.

Saranno fissate delle riunioni tra Concessionario e l'Ufficio Tecnico Comunale/Ufficio Sport finalizzate alla verifica dell'andamento del contratto sia per gli aspetti gestionali che per gli aspetti tecnici legati alla manutenzione del PalaBorsani con le seguenti cadenze:

- cadenza quadrimestrale: per la stagione sportiva 2024/2025 e 2025/2026 per un totale di 6 riunioni;
- cadenza semestrale : per le stagioni sportive successive fino al termine della concessione;

A conclusione del contratto (31/07/2032) verrà fissata una riunione per la sintesi finale dei risultati conseguiti negli anni di concessione dell'impianto.

Art. 8 - Innovazioni e/o migliorie

Qualsiasi innovazione, modifica, miglioria o addizione il Concessionario volesse apportare all'impianto, a proprie spese, dovrà comunque essere preventivamente concordata e autorizzata dal Comune.

Ogni eventuale lavoro di ampliamento/adeguamento degli impianti ed in generale qualsiasi modifica e trasformazione che il Concessionario dovesse eseguire, nel rispetto della normativa vigente e previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, così come ogni implementazione di arredi e/o attrezzature rimarranno di esclusiva proprietà del Comune sin dal momento della loro realizzazione, senza diritto o pretesa ad alcun compenso o indennizzo di sorta.

Qualora le modifiche o innovazioni o arricchimenti strutturali effettuati dal Concessionario dovessero richiedere prove, usabilità ed omologazione dello stesso o un nuovo collaudo dell'impianto ciò dovrà essere acquisito o effettuato a cura e spese del Concessionario.

Art. 9 - Bar-ristoro

Al Concessionario è affidata la gestione del bar all'interno dell'impianto sportivo limitatamente al

periodo di gestione nonché all'orario di apertura e funzionamento dell'impianto stesso.

Il gestore dovrà rispettare e far rispettare tutte le norme, anche di tipo fiscale e igienico-sanitario, in materia di attività di pubblici esercizi.

I corrispettivi, frutto di detta gestione, resteranno a totale favore del gestore.

Eventuali spese di arredo e di adeguamento della zona bar/ristoro sono a totale carico del Concessionario. Alla scadenza della concessione il bar ed i suoi arredamenti ritorneranno all'Amministrazione comunale concedente senza che il concessionario possa richiedere risarcimenti per eventuali opere realizzate.

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. 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.

Il Concessionario deve presentare al Servizio Attività economiche e produttive del Comune istanza, tramite il portale www.impresainungiorno.gov.it, per l'apertura del bar e per lo svolgimento di attività di somministrazione alimenti e bevande contestualmente alla presentazione delle istanze volte ad ottenere il rilascio di 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.). E' inoltre tenuto a dare specifica comunicazione relativa all'avvenuta presentazione delle stesse all'Ufficio Sport. I prezzi delle consumazioni dovranno essere esposti in modo visibile e non devono superare quelli di mercato degli esercizi pubblici.

Sono a carico del concessionario gli adeguamenti necessari per ottenere le licenze e le autorizzazioni necessarie all'esercizio del bar.

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" dall'Ufficio Tecnico/ufficio Sport del Comune, volto a verificare il carattere non pregiudizievole delle attività stesse nei confronti del servizio in gestione.

Il Concessionario può svolgere l'attività in oggetto direttamente o affidandola a terzi, senza che ciò costituisca sub-concessione o cessione parziale della presente concessione, nel rispetto delle procedure di cui al successivo art. 15. Qualora il Concessionario intenda concedere a un soggetto terzo la gestione del bar che, poi, lo utilizza organizzando l'attività del proprio personale, quest'ultimo è tenuto, in quanto sub concessionario, a redigere il Documento di Valutazione del Rischio (DVR) e consegnarne una copia al Concessionario e al Concedente.

Art. 10– Strumenti di controllo

Il Concessionario deve presentare al Concedente, entro il 30 settembre di ogni anno il bilancio consuntivo relativo all'anno sportivo passato corredato dal relativo verbale di approvazione del Consiglio di Amministrazione (se successivo, il verbale viene trasmesso ad adempimento compiuto). 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.

A cadenza quadrimestrale/semestrale saranno stabilite riunioni tra il Concessionario e l'Ufficio Tecnico/ufficio Sport del Comune finalizzate alla verifica dell'andamento del contratto sia per quanto riguarda gli aspetti gestionali che per quelli tecnici come dettagliato all'art. 7.

Gli uffici preposti del Concedente effettuano un controllo diretto sullo svolgimento del servizio: verificano il rispetto degli obblighi contrattuali e normativi; richiedono informazioni e confronti sull'andamento del servizio, effettuano il controllo dei risultati e dell'operato, controllano 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, convocano incontri straordinari volti a monitorare la qualità del servizio erogato, nonché la soluzione di eventuali problematiche che possano insorgere dalla gestione del servizio.

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. Il Concessionario dovrà, inoltre, tenere un libretto manutenzioni aggiornato e compilato dalle ditte specializzate che dovessero intervenire; il libretto sarà oggetto di verifica nel corso delle riunioni come indicato all'art. 7

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'eventuale esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria o comunque necessari a garantire la sicurezza nell'impianto gestito, inviando diffida (via PEC o Raccomandata AR) 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'incameramento della cauzione in applicazione di penali proporzionate alla gravità dell'inadempimento commesso come previste al successivo art. 22, salvo i casi di revoca previsti dal presente capitolato al successivo art. 23.

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 il PalaBorsani.

Il Concessionario non avrà diritto ad alcun corrispettivo, rimborso o indennizzo nel caso in cui si verificassero eventi straordinari per cause di forza maggiore tali da non consentire l'utilizzo degli impianti.

Art. 11 – Gestione della sicurezza - registri antincendio

Per tutta la durata della concessione, il Concessionario 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" e, alla luce del D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151, deve provvedere a:

- nominare il Responsabile della Sicurezza, il quale deve espressamente accettare l'incarico;
- predisporre il Piano di Gestione della Sicurezza, finalizzato al mantenimento delle condizioni di sicurezza, al rispetto dei divieti, delle limitazioni e delle condizioni di esercizio ed a garantire la sicurezza delle persone in caso di emergenza;
- installare/integrare la necessaria segnaletica di sicurezza, per l'individuazione delle vie di uscita, dei servizi di supporto, dei posti di pronto soccorso e dei mezzi e impianti antincendio;
- predisporre/aggiornare la planimetria generale per le squadre di soccorso, da esporre all'ingresso dell'impianto bene in vista, con l'indicazione di: scale e vie di esodo; dei mezzi e degli impianti di estinzione degli incendi disponibili; dei dispositivi di arresto dell'impianto elettrico, dell'impianto di distribuzione del gas e del sistema di ventilazione; del quadro generale del sistema di rilevazione e di allarme; degli impianti e dei locali con rischio speciale; degli spazi calmi;
- predisporre/aggiornare le planimetrie d'orientamento, da esporre in prossimità delle vie di esodo dallo spazio riservato agli spettatori, con l'indicazione di: spazi calmi;
- posizionare la planimetria stessa ("voi siete qui");
- nominare il "terzo responsabile", deputato alla manutenzione e alle verifiche periodiche della centrale termica;

- aggiornare il libretto della centrale termica e delle caldaie presenti, con la registrazione delle verifiche periodiche e degli interventi di manutenzione effettuati (il libretto sarà oggetto di verifica nel corso delle riunioni quadrimestrali);
- richiedere alla A.T.S competente (o ad altro organismo abilitato) le verifiche periodiche biennali dell'impianto di terra e dell'impianto di protezione contro le scariche atmosferiche ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n. 462/2001, e successive modifiche ed integrazioni; il Concessionario è tenuto alla conservazione dei verbali rilasciati; per le strutture soggette a P.I la richiesta ha scadenza biennale.
- conservare le dichiarazioni di conformità degli impianti, ai sensi della vigente normativa, complete degli allegati obbligatori (certificazione requisiti professionali C.C.I.A. e relazione materiali), rilasciate dagli installatori a seguito degli interventi effettuati sugli impianti tecnologici;
- istruzione e formazione del personale addetto alla struttura, comprese esercitazioni sull'uso dei mezzi antincendio e sulle procedure di evacuazione in caso di emergenza;
- informazione degli spettatori e degli atleti sulle procedure da seguire in caso di incendio o altra emergenza;
- garantire la fruibilità e funzionalità delle vie d'esodo;
- fornire collaborazione e assistenza al personale di soccorso in caso di emergenza
- predisporre i registri dei controlli antincendio, uno per ogni sito delle attività soggette alla prevenzione incendi, e tenerli aggiornati rendendoli disponibili in occasione dei controlli delle Autorità competenti. Nei registri devono essere riportati anche i dati relativi alla formazione del personale addetto alla struttura.

La compilazione dei suddetti registri è a carico del Responsabile dell'attività individuato dal Concessionario e comunicato al Concedente entro 10 giorni dalla consegna del PalaBorsani e riguarda tutti i controlli e gli interventi di manutenzione effettuati sugli impianti e le relative componenti, con specifica funzione antincendio.

I suddetti registri devono essere tenuti presso il PalaBorsani ma, ogni sei mesi, devono essere consegnati in copia all'Ufficio Tecnico comunale gli aggiornamenti (le pagine compilate e firmate, secondo le tempistiche definite).

Si evidenzia che il PalaBorsani è soggetto a prevenzione incendi, occorre pertanto:

- effettuare la voltura della pratica di prevenzione incendi entro 10 giorni dalla firma del contratto;
- il rinnovo periodico della conformità della prevenzione incendi ogni 5 anni come previsto dalla normativa vigente;

Art. 12 - Manifestazioni aperte al pubblico

Per lo svolgimento di manifestazioni / intrattenimento con presenza di pubblico il Concessionario dovrà preventivamente ottenere le autorizzazioni previste dalla vigente normativa in merito e, in qualità di soggetto responsabile, dovrà conformarsi agli obblighi di legge vigenti in materia.

Per lo svolgimento di eventi aggregativi extrasportivi di pubblico spettacolo (quali, a titolo esemplificativo, concerti, spettacoli, rappresentazioni teatrali, performances e simili) il Concessionario deve attenersi alle seguenti condizioni pena la rescissione della concessione ai sensi del successivo art. 27, lettera b):

- gli eventi non possono essere realizzati all'aperto (nel parco);
- gli eventi realizzati all'interno devono rispettare rigorosamente la capienza dell'impianto PalaBorsani al momento della concessione, ovvero i posti a sedere nel numero di 1.650, o nella misura definita da successive autorizzazioni;
- non deve essere aumentata la capienza del PalaBorsani per la realizzazione di eventi di pubblico spettacolo;

- il concessionario organizza tali eventi a propria cura e spese; nulla è dovuto dal Comune di Castellanza per l'organizzazione degli eventi e/o l'eventuale adeguamento delle strutture;
- il Concessionario manleva il Comune da qualsivoglia responsabilità derivante dall'organizzazione ed attuazione degli eventi sopra indicati;
- il Concessionario deve rispettare le prescrizioni del regolamento di zonizzazione acustica ai sensi delle disposizioni contenute nel D.lgs. n. 152/2006.

In occasione di manifestazioni aperte al pubblico Il Concessionario deve garantire, prima dell'inizio dell'attività, l'igiene e la pulizia dei servizi igienici, la pulizia delle tribune e la pulizia dei campi da gioco con apposito macchinario.

Art. 13 - Tariffe di accesso ed orari

Spettano al Concessionario i proventi derivanti dall'applicazione delle tariffe per l'accesso e per l'uso degli impianti sportivi del PalaBorsani. La riscossione dei proventi è a esclusivo carico e rischio del Concessionario senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune; della riscossione deve essere tenuta regolare adeguata contabilità su apposito registro in ottemperanza delle norme fiscali vigenti da esibire in ogni momento su richiesta, anche informale, degli incaricati al controllo.

E' richiesto al Concessionario di non praticare tariffe superiori alle tariffe massime per attività sportive continuative (sia amatoriali che agonistiche) nelle palestre del PalaBorsani, tariffe riportate all'allegato B e approvate dall'Amministrazione comunale con deliberazione n. 12 del 21/02/2024 e hanno validità per l'intera stagione sportiva e non possono essere variate in corso d'anno. E' richiesto al Concessionario, inoltre, di tenere conto dell'importanza del coinvolgimento delle associazioni sportive dilettantistiche (ASD) del territorio su cui insiste l'impianto nella redazione del piano tariffario in considerazione del limitato margine economico-operativo delle stesse senza nulla richiedere in compensazione al Concedente. Le tariffe per i campi da tennis / calcetto e per utilizzi occasionali, aggregativi, ricreativi etc. saranno definite dal Concessionario nel progetto di fattibilità tecnico gestionale con adeguata motivazione.

Le tariffe applicate devono essere visibili al pubblico mediante apposito cartello, e indicate nella Carta dei servizi .

Le tariffe proposte potranno essere riviste a partire dal secondo anno di gestione nella misura massima di incremento prevista dall'indice ISTAT dei prezzi al consumo rilevato al mese di Maggio dell'anno di riferimento (a valere dall'anno sportivo successivo).

Nel corso della gestione il Concessionario e l'Amministrazione comunale potranno concordare l'introduzione di tariffe differenziate per favorire fasce orarie di utilizzo che risultino poco frequentate.

Il Concessionario si obbliga a fornire entro il 30 settembre di ogni anno un rendiconto degli introiti derivanti dall'applicazione delle tariffe di accesso.

L'orario di apertura feriale dell'impianto sportivo non potrà essere inferiore a 10 ore giornaliere che il gestore può aumentare in base alle proprie esigenze organizzative. Per i giorni festivi e durante i mesi di luglio e agosto il Concessionario adegua l'apertura alla programmazione dell'attività sportiva.

Gli orari di apertura dovranno essere esposti su un pannello chiaramente leggibile all'ingresso del PalaBorsani su un pannello recante la dicitura "Comune di Castellanza" delle dimensioni di 2 mt. per 1 mt. circa che contenga il logo del Comune di Castellanza e dovranno rispettare quanto formulato nel "Progetto di fattibilità tecnico-gestionale" presentato in sede di gara.

In caso di eventi eccezionali, quali ad esempio calamità naturali, il Comune ha la facoltà di sospendere il rapporto e utilizzare l'impianto per le necessità del caso senza che il Concessionario abbia nulla a pretendere a titolo di indennizzo o risarcimento

Art. 14 - Pubblicità

E' consentito al Concessionario l'esercizio di pubblicità all'interno degli impianti sportivi, nel rispetto

delle vigenti norme e tariffe in materia.

I contratti di pubblicità che coinvolgessero a qualunque titolo le strutture, i locali, le attrezzature o le aree pertinenti l'impianto, devono avere una durata non eccedente la durata della concessione e dovranno contenere la clausola di risoluzione automatica nel caso di cessazione anticipata della stessa.

E' fatto obbligo al Concessionario di fornire entro i termini di legge il dettaglio della pubblicità esposta all'Ufficio Tributi del Comune, ai fini dell'applicazione della relativa imposta.

E' facoltà del Comune di poter procedere a verifiche e sopralluoghi per il controllo delle suddette disposizioni.

Il Concessionario concede spazi pubblicitari idonei, in forma gratuita, al Comune per l'affissione di materiale informativo istituzionale dello stesso.

Il Concessionario è tenuto al ripristino originale degli spazi utilizzati per la pubblicità.

Art. 15 – Sub-concessione

E' fatto espressamente divieto al Concessionario di sub-concedere tutto o in parte e sotto qualsiasi forma la gestione del PalaBorsani, a pena di decadenza immediata dalla stessa.

E' data facoltà al Concessionario di affidare a terzi i servizi sottoelencati, con le modalità previste dal D.lgs 36/2023, a soggetti in possesso dei requisiti di carattere generale previsti al Capo II, titolo IV, parte V del suddetto decreto:

- manutenzioni;
- conduzione caldaie;
- pulizie;
- custodia e servizi di controllo;
- gestione del bar .

Gli eventuali contratti di servizio, corredati dalla documentazione per la verifica del possesso dei requisiti, dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ufficio Sport e/o dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castellanza prima dell'attivazione del servizio.

I contratti di servizio vigenti al momento della stipula della concessione, che non si configurano come contratti di subappalto, devono essere rilevati dal Concessionario e mantenuti fino alla scadenza dei contratti medesimi ai sensi dell'art.119, c.3 del Codice.

Il concessionario dovrà mantenere indenne l'Amministrazione Comunale da qualsiasi richiesta di risarcimento avanzata nei suoi confronti da dipendenti dell'impresa subappaltatrice in relazione al mancato adempimento dei predetti obblighi contrattuali, assicurativi e previdenziali.

Art. 16 – Verbale di consegna e restituzione del centro sportivo PalaBorsani

Contestualmente alla stipula della concessione, verrà redatto il verbale di consegna dell'immobile, delle attrezzature e degli arredi di proprietà comunale, che dovranno essere riconsegnati, alla scadenza della concessione, nelle medesime condizioni e quantità. Tale verbale, redatto e sottoscritto dalle parti, costituirà parte integrante e sostanziale della concessione e, come tale, verrà materialmente allegato all'atto.

Il Concessionario si impegna a sostituire a cura e spese proprie i beni mobili non più utilizzabili a seguito di rottura o manomissione. Nessuna manchevolezza o inefficienza potrà essere eccepita dal Concessionario se non segnalata nel verbale di consegna e riconosciuta dal Comune. Resta fatta salva la disciplina dei vizi occulti.

Il Concessionario è obbligato a riconsegnare all'Amministrazione Comunale gli impianti, comprese eventuali addizioni e migliorie, in perfetto stato di manutenzione e conservazione, libero da persone o cose, unitamente alla relativa documentazione tecnica aggiornata.

Nel caso di inottemperanza l'Amministrazione Comunale procederà allo sgombero d'ufficio a spese del Concessionario, rivalendosi sulla cauzione versata e senza alcun pregiudizio di ogni altra azione che gli

potesse competere. All'atto della riconsegna del PalaBorsani dovrà essere redatto, in contraddittorio tra le parti, apposito verbale di restituzione regolare da cui si evincerà la consistenza e lo stato di conservazione dei beni. Ogni danno accertato comporterà per il Concessionario, oltre al pagamento dei costi necessari per il ripristino del corretto stato manutentivo e di efficienza, l'obbligo del risarcimento.

Parte II - CLAUSOLE CONTRATTUALI

Art. 17 – Canone annuale e durata della concessione

Il canone annuale, soggetto a rialzo in sede di offerta economica, da corrispondere al Comune per l'utilizzo del PalaBorsani, considerato il significativo rischio operativo e la criticità della rilevanza economica dell'affidamento in concessione del PalaBorsani, è determinato in € 2.500,00 oltre IVA; il canone, per ogni anno di durata della concessione, deve essere corrisposto entro il 30/06 di ogni anno. Per l'ultimo anno di concessione il canone dovrà essere corrisposto entro il 31/03.

La concessione avrà durata di anni 08 dal 1/08/2024 e sino al 31/07/2032.

La durata della concessione non è prorogabile ai sensi dell'art. 178, c.5 del D.Lgs. 36/2023.

Nelle more della stipula e perfezionamento del contratto il Concedente si riserva la facoltà di procedere alla consegna anticipata del servizio per ragioni d'urgenza; in tale caso il concessionario si obbliga a dare esecuzione anticipata al contratto.

Art. 18 - Personale addetto e tutela dello stesso

L'Amministrazione comunale considera prioritarie le attività di manutenzione ordinaria e di pulizia e decoro dell'impianto sportivo in quanto bene di interesse pubblico. Il soggetto gestore è tenuto quindi a dotarsi di personale destinato a tali attività. Il Concessionario si impegna a garantire, permanentemente, la presenza e l'opera di tutto il personale necessario per assicurare la perfetta efficienza degli impianti e delle attrezzature, lo stato di perfetta manutenzione, igiene e pulizia dell'intero PalaBorsani, ivi compresi gli spazi a verde, l'espletamento di tutte le attività (di istruzione, di formazione, di promozione, di assistenza e di sorveglianza) necessarie per l'integrale sfruttamento e per il positivo funzionamento del complesso sportivo, nel numero e con la qualifica dichiarate in sede di gara nel "Progetto di fattibilità tecnico-gestionale"; il personale dovrà essere dotato dei titoli e delle qualificazioni necessarie per l'espletamento delle attività allo stesso affidate. Il personale dipendente, incaricato, stagistico, volontario o comunque impiegato dal gestore nelle attività oggetto della presente concessione dal gestore deve tenere un contegno serio, educato e corretto e deve indossare idonei elementi di riconoscimento. Il Concedente ha facoltà di chiedere e, in tal caso, il Concessionario è tenuto ad attuare - entro novanta giorni dalla richiesta - l'allontanamento di quelle persone (dipendenti od incaricati) che, con il loro comportamento, costituiscano ragione di giustificate lamentele da parte degli utenti o, comunque, intralcio al buon funzionamento dell'impianto sportivo ove, nonostante la diffida rivolta dal Concedente al Concessionario, la persona interessata non abbia adeguato il proprio comportamento alle esigenze del servizio pubblico.

Al Concessionario è richiesto di attuare la clausola sociale prevista dall'art. 57 del d. Lgs n. 36/2023 e s.m.i., volta a promuovere la stabilità occupazionale del personale impiegato. E' rimessa al Concessionario la scelta sulle concrete modalità di attuazione della clausola, incluso l'inquadramento da attribuire al lavoratore, conformemente alla consolidata giurisprudenza. Spetta allo stesso Concessionario di formulare il piano di riassorbimento del personale proveniente dall'impresa uscente specificando il CCLN applicato e il livello di inquadramento. Il Concessionario deve inserire il piano di riassorbimento nella documentazione amministrativa necessaria per l'ammissione alla gara. Tale piano deve illustrare in quale modo, concretamente, intende rispettare la clausola sociale compatibilmente

con la propria autonomia imprenditoriale e le disposizioni organizzative del presente capitolato e deve configurarsi quale proposta contrattuale.

Il concessionario si impegna a stipulare adeguata copertura assicurativa per i volontari eventualmente impegnati nelle attività oggetto della presente concessione contro infortuni e malattie, nonché per la responsabilità civile verso terzi.

Il concessionario è tenuto a fornire al Comune, entro il 31 luglio di ogni anno, l'elenco nominativo dei dipendenti, incaricati, stagisti, volontari comunque e a qualsiasi titolo impiegati nella gestione a comunicare tempestivamente qualunque variazione

Il Concedente resta estraneo a qualunque rapporto fra il Concessionario ed il personale da esso dipendente o socio o volontario o altrimenti impiegato nelle attività oggetto della concessione.

Il Concessionario si impegna ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e soci in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo a suo carico tutti gli oneri relativi.

Articolo 19 - Deposito cauzionale

Per la sottoscrizione del contratto l'operatore economico costituisce una garanzia, denominata "garanzia definitiva", a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità previste dall'articolo 106 del Codice dei contratti, pari al 10 per cento dell'importo contrattuale annuo (pari a € 38.970,00) valida per tutta la durata della concessione .

Copia della fideiussione dovrà essere trasmessa all'Ufficio Appalti del Comune di Castellanza entro e non oltre 10 gg. prima della stipula della concessione oppure, nelle more della sottoscrizione, entro 10 gg. prima della consegna degli impianti. Il Comune provvederà allo svincolo della polizza al termine della concessione, previa verifica da parte dell'Ufficio Tecnico/Sport del Comune del puntuale e corretto adempimento degli obblighi assunti.

La garanzia prestata, contenente la rinuncia al beneficio alla preventiva escussione e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ufficio Tecnico/Sport del Comune, garantisce la piena e perfetta esecuzione del contratto di concessione.

Il concessionario è obbligato a reintegrare la cauzione qualora l'amministrazione Comunale se ne dovesse avvalere in tutto o in parte durante l'esecuzione del contratto. La mancata costituzione della garanzia entro il termine stabilito per la stipulazione del contratto comporta la revoca dell'affidamento e l'aggiudicazione della concessione al concorrente che segue in graduatoria.

Art. 20- Responsabilità e assicurazioni

Il Comune non assume responsabilità alcuna per danni, infortuni ed altro che dovessero derivare al Concessionario nell'attuazione della concessione per qualsiasi causa, eccezion fatta per le giornate di utilizzo gratuito dell'impianto a favore del Comune, secondo quanto previsto nel presente capitolato.

Il Concessionario è responsabile, in via diretta ed esclusiva, dei danni a persone e cose derivanti da negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di leggi e prescrizioni impartite dall'Amministrazione, arrecati per fatto, anche omissivo, proprio o dei propri dipendenti o di persone da essa chiamate in luogo per qualsiasi motivo, sollevando il Concedente da qualsivoglia responsabilità e conseguenza civile e penale. Il Concessionario è responsabile, in via diretta ed esclusiva, dei danni a persone e cose che derivassero da errori od inadeguatezza nell'esecuzione dell'attività oggetto della concessione ed a quelli che potrebbero verificarsi per la mancata predisposizione dei mezzi di prevenzione o per il mancato tempestivo intervento nei casi di emergenza.

A prescindere da eventuali conseguenze penali il Concessionario è tenuto al risarcimento di tutti i danni di cui sopra.

Il Concedente si riserva l'azione di rivalsa nei confronti del Concessionario, qualora fosse chiamato da

terzi a rispondere per danni derivanti dalla gestione dell'impianto sportivo dall'esecuzione dell'attività oggetto della concessione.

Il Concessionario, ferma restando la sua piena e diretta responsabilità per l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente concessione, deve stipulare:

- **Polizza assicurativa per tutta la durata della concessione per la Responsabilità Civile verso terzi:** con massimale minimo unico non inferiore a € 3.000.000,00= (euro tremilioni/00) per sinistro, per persona e per danni a cose.

Tale polizza deve espressamente includere:

a) i danni o pregiudizi causati al Concedente, ai dipendenti e consulenti del Concedente medesimo e a terzi, imputabili a responsabilità del Concessionario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente, che avvengano durante l'erogazione dei Servizi;

b) tutti gli altri danni e rischi, di qualsiasi natura e origine, anche se non espressamente menzionati alla precedente lettera a), che possano occorrere al Concedente e a terzi e che siano riconducibili alle attività svolte dal Concessionario nell'ambito della concessione, a mancate manutenzioni o a posa di arredi e attrezzature non in sicurezza anche nelle aree esterne concesse;

- **Polizza assicurativa per tutta la durata della concessione sull'immobile concesso** per danni, perimento immobile, in particolare incendio e scoppio, eventi atmosferici, atti vandalici ed eventuali altri danni al bene: con massimale non inferiore ad € 6.490.000,00=.

Le polizze devono essere mantenute in vigore per tutta la durata del contratto e copia delle medesime dovrà essere consegnata prima della stipula del contratto all'Ufficio Contratti Appalti. La ricevuta dei pagamenti dei premi relativi agli anni successivi dovrà essere consegnata all'Ufficio Sport entro il 30 giugno di ogni anno.

Art. 21 – Risoluzione della concessione.

Oltre alle cause di risoluzione di cui all'art. 1453 del codice civile, sarà motivo di risoluzione della presente concessione e il verificarsi di uno dei seguenti casi:

- utilizzo del PalaBorsani con destinazione diversa rispetto a quanto indicato nell'art. 2 e non autorizzata dall'Amministrazione Comunale;
- verificarsi, durante il periodo contrattuale, delle clausole di esclusione indicate dagli artt. 94-98 del D. lgs. 36/2023;
- sospensione non autorizzata delle attività per più di n. 45 giorni consecutivi o n. 120 giorni totali non consecutivi nel corso dell'anno;
- utilizzo di personale privo dei requisiti di legge;
- ritardo nell'inizio dell'attività superiore a 90 gg. solari per cause imputabili al Concessionario;
- mancata sostituzione del personale che si sia reso responsabile di comportamento scorretto nei confronti degli utenti;
- mancata intestazione dei contratti di utenza entro il termine di 60 gg. dalla data di consegna degli impianti in concessione d'uso;
- cessione a terzi in tutto o in parte della presente concessione (escluso il bar);
- mancata prestazione e presentazione delle polizze fideiussorie e delle garanzie assicurative nei termini ivi previsti.
- Mancata osservanza degli obblighi del concessionario relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 26;
- Mancata esecuzione delle manutenzioni ordinarie a seguito di verifica da parte del personale comunale con applicazione di n. 03 specifiche penali in un periodo di 12 mesi consecutivi;
- Reiterata applicazione di penali in un periodo di 12 mesi consecutivi fino a un massimo di 06 penali;

- Messa in liquidazione o altri casi di cessazione di attività del soggetto aggiudicatario;
- Qualora il Concessionario presenti gravi o reiterate inosservanze a quanto prescritto dalla concessione e/o non adempia a uno o più degli oneri elencati al precedente articolo 7, il Concedente farà rilevare l'inosservanza per iscritto, con contestuale invito a ripristinare le condizioni di regolarità della gestione. Nel caso in cui il Concessionario perseveri nell'inadempienza il Concedente avvierà la procedura di risoluzione del contratto ponendo tutte le spese conseguenti a carico del Concessionario, ivi comprese quelle derivanti dall'espletamento di una nuova gara, oltre all'incameramento della cauzione definitiva prestata;
- Nel caso in cui il concessionario non permetta il regolare funzionamento degli impianti per inosservanza degli obblighi che la legge prescrive a suo carico;
- Nel caso in cui il concessionario non paghi il canone entro i termini nonostante il richiamo e trascorsi quindici giorni dalla diffida ad adempiere.
- Nel caso in cui il Concessionario venga a mancare - in qualsiasi momento - ad obblighi assunti con la sottoscrizione della concessione, anche in relazione al personale da impiegarsi in servizio, o nel caso in cui non venga rispettato il progetto di fattibilità tecnico gestionale presentato in sede di gara malgrado il richiamo e trascorsi quindici giorni dalla diffida ad adempiere.

La facoltà di risoluzione ipso iure è esercitata dall'Amministrazione Comunale con il semplice preavviso scritto di trenta giorni inviato a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, senza che il concessionario abbia nulla a pretendere.

Nel caso di risoluzione del contratto per incapacità o negligenza la cauzione sarà trattenuta in misura da consentire il recupero del canone di gestione e delle spese sostenute dal Comune, fatta salva l'azione del risarcimento del danno per eventuali maggiori spese che il Comune dovrà sostenere.

Art. 22 - Surroghe e penali

In caso di inottemperanza ad uno o più degli obblighi di cui alla presente concessione, il Comune provvede alla contestazione scritta, fissando un termine (che il Concessionario riconosce essere perentorio) entro il quale deve provvedere ad ottemperare alla prescrizione violata, nonché a rimuovere gli effetti perduranti della contestata violazione.

Ove il Concessionario non provveda, il Comune procederà, mediante intervento (diretto od a mezzo di terzo all'uopo incaricato) volto a surrogare il Concessionario, erogando le prestazioni dovute e rivalendosi poi, per le spese sostenute, sulla cauzione; entro i sessanta giorni successivi al prelievo della cauzione, il concessionario è tenuto a reintegrare la cauzione stessa ed a consegnarla al Comune nel suddetto termine, previo inserimento del titolo attestante l'avvenuta reintegrazione. In caso di mancata reintegrazione il rapporto di concessione s'intenderà ipso iure risolto.

Al di là dei casi di risoluzione della concessione e del risarcimento dei danni, il Comune comminerà al Concessionario il pagamento delle seguenti penali:

- di 100,00 euro per ogni giorno di ritardo dalla richiesta, anche informale, del Comune nell'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria posti a carico del Concessionario;
- di 1.000,00 in caso di non ottemperanza di manutenzione ordinaria non realizzata, rilevata dai tecnici comunali e prescritta;
- di 100,00 euro, per ogni giorno di ritardo nell'intestazione dei contratti di utenza e nel rimborso di quanto dovuto all'Amministrazione o al precedente intestatario;
- € 300,00 per ogni giorno di ritardo nell'avvio dell'attività sportiva della struttura dopo la data di consegna degli impianti fino ad un massimo di 90 giorni, decorsi i quali la concessione si intende risolta;
- € 300,00 per ogni mancata fruizione, imputabile al concessionario, di ogni singola giornata a disposizione dell'Amministrazione Comunale, ai sensi del precedente art. 4;
- € 500,00 nel caso di interruzione anche parziale del servizio, fatta salva la causa di forza

maggiore. In tale caso è comunque fatto salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni - da 100,00 euro a 2.000,00 euro secondo la gravità dell'infrazione, per ogni altra inosservanza degli obblighi e adempimenti previsti dal presente capitolato e negli altri documenti di gara, non comportante la decadenza della concessione.

L'applicazione delle penali dovrà essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza, verso cui il concessionario avrà la facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre otto giorni naturali e conseguenti della comunicazione della contestazione inviata dall'Amministrazione Comunale. In caso di mancata presentazione o rigetto motivato delle controdeduzioni, l'Amministrazione Comunale procederà all'applicazione delle citate penali.

Il pagamento della penale dovrà essere effettuato entro trenta giorni dal ricevimento della contestazione scritta formulata dal responsabile del settore Istruzione/Cultura/Sport. Qualora tale termine non venga rispettato l'ammontare della penalità sarà prelevato dal deposito cauzionale. In tale caso il Concessionario è obbligato a ricostituire il deposito cauzionale per pari importo.

Il Concedente ha la facoltà di ordinare e fare eseguire d'ufficio, con oneri a carico del Concessionario, i lavori necessari per il funzionamento regolare degli impianti qualora il predetto concessionario, appositamente diffidato, non vi ottemperi nel termine assegnatoli. In tal caso il Comune potrà avvalersi delle polizze fideiussorie ed assicurative di cui alla presente concessione per il pagamento delle opere o dei danni in carico al concessionario.

E' fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale al risarcimento dell'eventuale ulteriore danno.

Art. 23 – Revoca per pubblico interesse

Il Comune potrà revocare la concessione, con preavviso non inferiore ai 6 (sei) mesi, per il sopravvenire di motivi di pubblico interesse, o, con effetto immediato dal ricevimento di comunicazione raccomandata AR o PEC, in attuazione di disposizioni normative obbligatorie che comportino la cessazione della gestione.

Il Concessionario potrà recedere dal contratto per sopravvenuta e comprovata impossibilità ad adempiere agli obblighi contrattuali, con preavviso non minore di 6 (sei) mesi mediante comunicazione con lettera raccomandata AR o PEC.

La revoca della concessione da parte dell'Amministrazione Comunale sarà preventivamente comunicata ai sensi della Legge sul procedimento amministrativo (L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni).

Art. 24 - Vicende soggettive del concessionario

Tutte le operazioni societarie che comportino una variazione nell'assetto societario del concessionario, nonché gli atti di trasformazione, fusione e/o scissione che intervengano durante il periodo di vigenza del rapporto concessorio dovranno essere comunicati al Comune entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni dal verificarsi dell'evento.

Entro i 60 (sessanta) giorni successivi dal ricevimento della comunicazione di cui sopra, il Comune può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del rapporto concessorio, con effetti risolutivi della situazione in essere.

La tardiva comunicazione di quanto sopra comporta l'escussione della cauzione in percentuale proporzionata al numero dei giorni di ritardo.

L'importo della cauzione dovrà, quindi, essere immediatamente reintegrato dal concessionario.

L'omessa comunicazione di quanto sopra equivale, invece, a cessione della concessione e, come tale, sanzionata con l'immediata decadenza del rapporto concessorio, l'escussione della cauzione prestata a garanzia dell'adempimento contrattuale, nonché il risarcimento del danno.

Art. 25 - Recesso

Il Comune si riserva il diritto di recedere dal contratto prima della scadenza nei seguenti casi:

- a) giusta causa;
- b) reiterati inadempimenti del Concessionario, anche se non gravi.

Dalla data del recesso il Concessionario dovrà cessare tutte le prestazioni contrattuali, assicurando che tale cessazione non comporti danno alcuno al Comune, restituendo immediatamente immobili ed attrezzature mobili e fisse adibite al servizio.

E' fatta salva l'applicazione di sanzioni pecuniarie e di ogni rivalsa di danni per i quali, oltre che con il deposito cauzionale ed eventuali crediti verso il Comune, il Concessionario risponde con proprio patrimonio. Il diritto di recesso è riconosciuto altresì al Concessionario solo nel caso di cause di forza maggiore o altre gravi, sostanziali ed imprevedibili cause non imputabili allo stesso.

L'atto di recesso deve essere comunicato a mezzo di raccomandata A/R o PEC all'Amministrazione Comunale almeno 90 giorni prima.

Art. 26 - Obblighi del Concessionario relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari

Il Concessionario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. 136 del 13/8/2010 e smi. A tal fine, tutte le eventuali transazioni finanziarie relative alla concessione, dovranno avvenire esclusivamente a mezzo bonifico bancario con addebito sul conto corrente in base ai dati forniti al Comune dal Concessionario.

Quanto sopra dovrà essere osservato con riguardo a tutte le transazioni finanziarie, a qualsiasi titolo, attinenti alla concessione.

Il Concessionario si impegna a dare immediata comunicazione al Comune ed alla prefettura - ufficio territoriale del Governo della provincia di Varese - della notizia dell'inadempimento della propria controparte (nel caso di affidamento a terzi dei servizi ex art. 15 – subconcessione del presente capitolato) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

La mancata osservanza di quanto sopra comporterà l'immediata risoluzione di diritto della concessione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 9 bis della L. 136/2010 come modificata dal D.L. 187/2010.

Art. 27 – Foro competente.

Per tutte le controversie che dovessero sorgere sulla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione escioglimento della concessione, sarà competente esclusivamente il Foro di Busto Arsizio.

L'insorgere di un eventuale contenzioso non esime il Concessionario dall'obbligo di mettere a disposizione dei cittadini l'impianto sportivo per il fine a cui è destinato.

Art. 28 – Privacy.

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi dell'art. 13 e ss. del Regolamento UE n. 679/2016, esclusivamente in funzione e per i fini della procedura stessa e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Il "Titolare del trattamento" ovvero la persona giuridica che determina la finalità e i mezzi del trattamento dei dati personali è il Comune di Castellanza con sede in Viale Rimembranze 4, 21053 Castellanza (VA), telefono: 0331 526111, email: privacy@comune.castellanza.va.it nella persona del Sindaco Mirella Cerini email: staffsindaco@comune.castellanza.va.it

Il DPO (Responsabile della protezione dei dati personali) incaricato è la Società SG & PARTNERS SRL e referente Andrea Colombo, reperibile ai seguenti indirizzi:

telefono +39 333 2419722, e-mail: gdpr@sge-partners.it

Art. 29 - Stipulazione della concessione – spese, imposte e tasse

Tutte le spese contrattuali, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario che dovrà presentarsi con i

documenti necessari per la sottoscrizione del contratto nel termine fissato nella comunicazione d'aggiudicazione della concessione a pena di decadenza dell'assegnazione dello stesso.

Art. 30 – Disposizioni Finali

Per quanto non previsto nel presente Capitolato Speciale di Affidamento si rinvia alle norme vigenti in materia.

≈≈ ∞∞ ≈≈

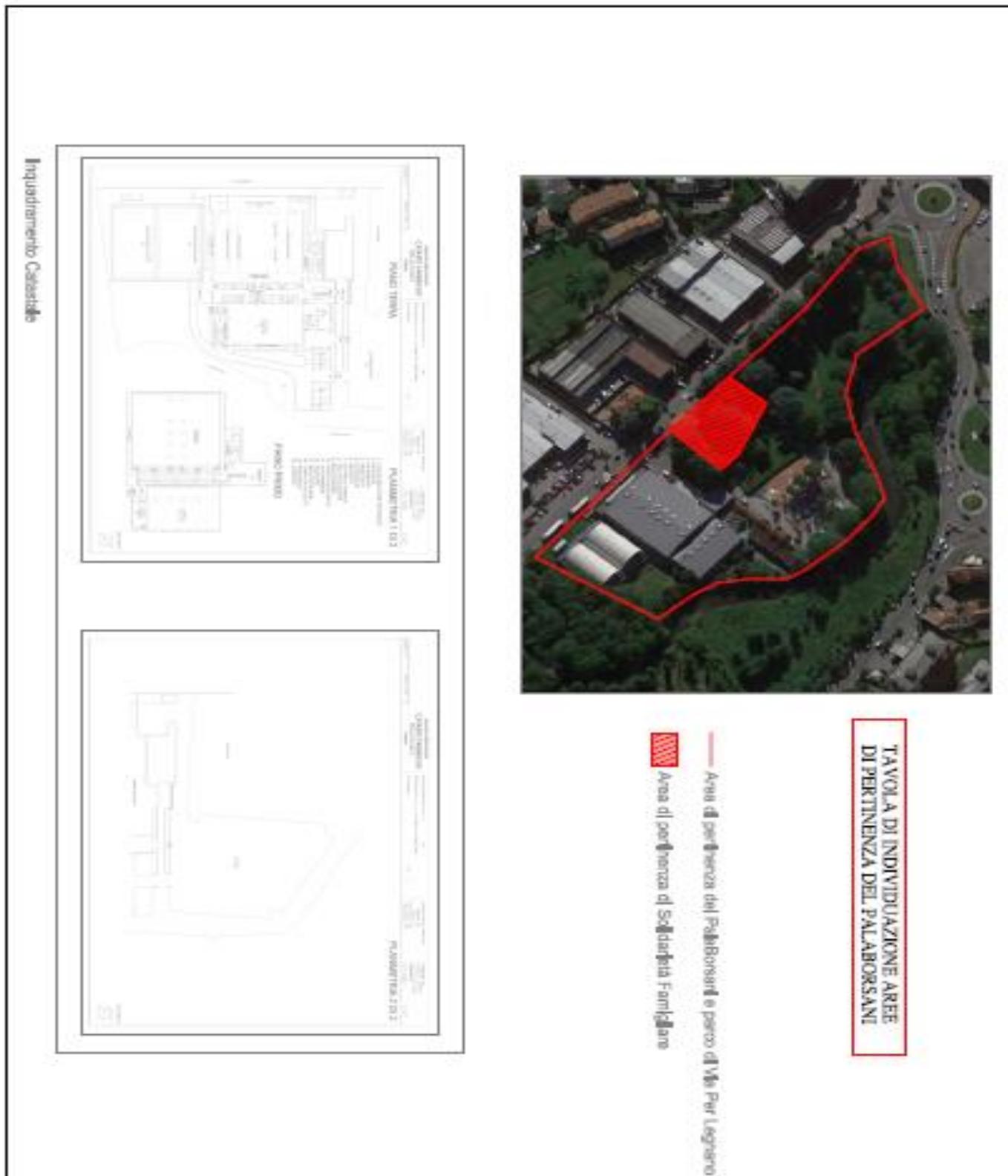
All. A: planimetrie

All. B: tariffe

ALLEGATO A

al Capitolato Speciale per l'affidamento in concessione dell'impianto sportivo "PalaBorsani"
durata dal 1/8/2024 al 31/7/2032

PLANIMETRIE IMPIANTO SPORTIVO PALABORSANI E RELATIVE PERTINENZE



ALLEGATO B

al Capitolato Speciale per l'affidamento in concessione dell'impianto sportivo "PalaBorsani"
durata dal 1/8/2024 al 31/7/2032

TARIFE MASSIME CHE IL CONCESSIONARIO PUO' RICHIEDERE AGLI UTILIZZATORI DELLE PALESTRE DEL
PALABORSANI
ESCLUSA IVA

Tariffe orarie per utilizzi continuativi

utilizzo	Tariffa diurna (dalle 9.00 alle 14.00)	Tariffa pomeridiana e serale (dalle 14 alle 24)
Campo A	33,00	66,00
Campo B	16,50	33,00
Palestra C	12,00	24,00
Palestra D	11,00	22,00
Palestra E-F	9,00	18,00

Nota: Tutte le tariffe di utilizzi occasionali, ricreativi, aggregativi e simili e dei campi da tennis / calcetto potranno essere liberamente definite dal Concessionario