



COMUNE DI SERRARA FONTANA
CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI
STAZIONE DI CURA SOGGIORNO E TURISMO ESTIVA ED INVERNALE

SERVIZIO TECNICO

Prot. n. 1833

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DELL' IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE IN LOCALITA' SERRARA:

In ottemperanza a quanto previsto dal "Regolamento per l'uso e la gestione degli impianti sportivi comunali", così come novellato con deliberazione di G.M. n. del n. 40 del 07.03.2019 e degli indirizzi dettati con delibera di G.M. n. 1 del 07.01.2019 si procede all'emanazione del presente avviso pubblico per l'affidamento in locazione dell'impianto comunale in oggetto.

La presente procedura rientra nei casi di esclusione dall'applicazione delle disposizioni del codice dei contratti ai sensi del Dlgs. n. 50/2016 e s.m.i art. 17 comma 1, lettera a), a cui tuttavia in alcuni casi si farà riferimento per analogia.

Art. 1 - Oggetto della locazione

Oggetto della locazione è l'impianto sportivo polivalente sito nel comune di Serrara Fontana alla via Roma, nei pressi della sede comunale.

L'impianto disposto su due livelli presenta a livello superiore un campetto polivalente calcetto-tennis ed area giochi bambini, al livello inferiore area servizi-spogliatoi e parcheggio. La locazione riguarda l'area da gioco e il blocco dei servizi, inoltre è prevista la disponibilità gratuita di n. 10 posti auto del parcheggio dalle ore 18:00 alle ore 24:00.

La consistenza dell'impianto sportivo è descritta nella planimetria allegato "A" al presente avviso.

L'impianto viene assegnato in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza che l'Assegnatario possa avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali opere di manutenzione, adeguamenti e altri lavori che intenda eseguire all'interno dell'unità immobiliare, opere che devono essere in ogni caso autorizzate dalla Proprietà.

La locazione è soggetta alle seguenti limitazioni gestionali :

1. il locatario potrà apportare opere di miglioramento dell'immobile a proprie cure e spese previa autorizzazione dell'Ente, le opere eventualmente realizzate alla scadenza del contratto sono acquisite al patrimonio comunale;
2. il locatore potrà in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare i locali in affitto;
3. l'impianto sportivo con i relativi servizi dovrà essere nella disponibilità gratuita dell'Amministrazione per n. 12 ore settimanali, con possibilità anche di farlo utilizzare da associazioni no profit, istituzioni scolastiche, ecc al fine di incentivare la pratica

- dello sport e la competizione;
4. il locatario dovrà assicurare e garantire il libero e gratuito accesso per bambini all'area giochi situata al piano superiore della struttura, curando la sorveglianza e la pulizia della relativa area, per almeno n. 5 ore giornaliere divise tra mattino e pomeriggio a seconda della stagione, secondo modalità concordate con l'Ente;
 5. al locatario saranno riservati gratuitamente n. 10 posti del parcheggio per gli utilizzatori del campo dalle 18.00 alle 24.00.
 6. l'impianto potrà essere utilizzato esclusivamente con destinazione funzionale sportiva e per le attività ad esse connesse.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Art. 2 Oneri della gestione

- 2.1 **Pulizia:** Il locatario dovrà curare con la massima attenzione la pulizia del campo, delle aree verdi e della struttura nella sua interezza compreso l'intero parcheggio e le aiuole anche se non affidati in locazione.
- 2.2 **Custodia impianti ed attrezzatura** – Il locatario dovrà custodire e curare nel miglior modo possibile in maniera costante ed appropriata, l'aspetto ed il decoro del campo, del blocco servizi spogliatoio dei servizi comuni ed in generale dell'intera struttura. Dovrà anche sorvegliare il corretto funzionamento degli impianti e delle attrezzature segnalando tempestivamente all'Amministrazione Comunale eventuali anomalie e/o guasti.
- 2.3 **Manutenzione:** il locatario assume ogni onere e responsabilità di tutte le componenti strutturali ed impiantistiche, delle finiture, delle pertinenze esterne. Egli dovrà provvedere, con immediatezza, a tutte le riparazioni occorrenti ed alla sostituzione di qualunque componente, accessorio e attrezzatura divenuti inutilizzabili, nonché alla tempestiva segnalazione al Comune della necessità di eventuali interventi esclusi dal contratto. Nel caso in cui interventi di manutenzione straordinaria richiedano la temporanea chiusura dell'impianto, il locatario non potrà pretendere alcun risarcimento a qualsiasi titolo da parte del Comune. E' data facoltà al locatario, nell'ambito dell'offerta prodotta, di apportare migliorie alla struttura e alla funzionalità dell'impianto e di acquistare arredi ed attrezzature utili allo svolgimento delle attività praticate. Tali opere ed acquisti dovranno essere realizzati a totale carico del locatario nel pieno rispetto delle vigenti normative nessuna esclusa e applicabili nella fattispecie, tempestivamente comunicate all'Ente concedente e, al termine del periodo di locazione, diverranno di proprietà comunale senza alcuna possibilità di rimborsi o rivalsa da parte del gestore. Al locatario è fatto divieto di eseguire e comunque procedere di propria iniziativa a modifiche dello status quo della struttura. Qualsiasi opera riguardante la struttura dovrà essere effettuata solo previa autorizzazione scritta del Comune, da acquisirsi prima dell'inizio dei lavori e previo rilascio dei pareri prescritti per legge. Salvo quanto specificamente previsto dal Codice Civile, dalle norme in materia edilizia ed altre, si elencano a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo alcuni

interventi di manutenzione ordinaria che fanno carico del locatario: riparazione di infissi e porte a seguito del normale uso o di atti vandalici connessi allo svolgimento dell'attività, compresa la sostituzione di vetri, maniglie, serrature, cerniere, ecc.; riparazione o sostituzione di rubinetti, docce, flessibili, galleggianti, sanitari danneggiati a seguito di atti vandalici, ecc.; riparazione di apparecchiature elettromeccaniche ed idrauliche degli impianti di riscaldamento, idrico ed elettrico, quali pompe di ricircolo, impianto autoclave, interruttori salvavita, interruttori magnetotermici ecc.; verniciatura di ringhiere, cancelli, passamani, ecc.; sostituzione di lampade, neon, reattori, accenditori ecc. dell'impianto di illuminazione e di quello di emergenza dell'area sportiva e di tutti gli altri locali; riparazione e sostituzione di corpi illuminanti, interruttori, prese ecc. danneggiati o irrecuperabili a seguito dell'uso; pulizia dei filtri e sostituzione del materiale di filtrazione delle centrali di trattamento aria; verifica funzionamento, pulizia annuale dell'impianto di riscaldamento e di produzione acqua sanitaria; verifica dell'impianto luci di emergenza; pulizia dell'area esterna e di tutti gli ambienti. Oltre a quanto sopra competono al locatario: - verifiche periodiche dell'impianto di messa a terra; - predisposizione e tenuta dei registri ed annotazione degli interventi manutentivi obbligatori periodici e delle riparazioni effettuate e delle prove di funzionalità eseguite inerenti l'impianto luci di emergenza, l'impianto elettrico, impianti idrici e delle centrali di trattamento aria, antincendio, ascensore e impianto smaltimento reflui, previste dalle relative normative di settore in modo da tenere gli stessi sempre in condizione di efficienza e sicurezza; eventuale redazione dei progetti ed assunzione degli oneri tecnici ed economici connessi, per l'ottenimento di pareri, nulla osta, autorizzazioni per l'esercizio degli impianti e della struttura.

- 2.4 **Sicurezza** – Il locatario dovrà garantire durante manifestazioni ed attività gestite sotto la sua diretta responsabilità, il rispetto delle norme di sicurezza e della normativa antincendio anche attraverso la prevista attività di vigilanza, con adeguato personale formato ed informato a tale scopo, in particolare dovrà essere controllato il corretto funzionamento dei presidi antincendio e la corretta percorribilità delle vie di esodo, nonché a mantenere sgomberi i magazzini da materiali infiammabili.
- 2.5 **Pronto soccorso** – Il locatario, al fine di garantire le manovre di primo soccorso, anche mediante l'uso del defibrillatore dovrà disporre di idoneo personale formato ed aggiornato.
- 2.6 **Utenze** - Il pagamento delle utenze è a carico del locatario. Il locatario nel termine di un mese dalla sottoscrizione del contratto dovrà provvedere all'intestazione delle utenze elettriche ed idriche a suo nome. Si evidenzia che il locatario dovrà farsi carico dell'illuminazione del parcheggio comunale anche se non oggetto di locazione.
- 2.7 **Tari** – Il locatario è tenuto al pagamento della Tari secondo le tariffe vigenti nel periodo di locazione dei locali.

Art. 3 - Durata della locazione

La locazione ha la durata di anni 6 con decorrenza dalla data di stipula del contratto. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di ulteriori anni 6 qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi da parte del locatario almeno 6 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR.

Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno 6 mesi prima della scadenza.

Alla scadenza del periodo di locazione, compreso la eventuale prima rinnovazione, il rapporto contrattuale è da ritenersi concluso ed in nessun caso potrà intendersi tacitamente rinnovato.

Art. 4 – Canone di locazione

Tenuto conto delle condizioni di locazione, degli oneri di gestione e del mercato locale il canone a base d'asta è fissato in € 500,00 mensili pari ad € 6.000,00 annui, oltre iva se dovuta. Il canone che è tenuto a versare il locatario sarà corrispondente a quello offerto in sede di gara con adeguamento a partire dal secondo anno, nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita.

Art. 5 – Requisiti minimi di partecipazione

Possono rispondere all'avviso:

- associazioni e società sportive regolarmente costituite, affiliate alle federazioni o a enti di promozione sportiva riconosciuti dal CONI;
- enti e associazioni di promozione sportiva;
- altri soggetti giuridici di cui all'art. 46 del Dlgs n. 50/2016 e s.m.i. iscritti nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio per attività corrispondente al servizio oggetto della presente procedura;

Per la partecipazione alla gara i concorrenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti minimi di carattere generale:

1. insussistenza nei propri confronti di alcuno dei motivi di esclusione dalla procedura di gara elencati dall'articolo 80 del Codice dei Contratti (D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.);
2. essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, ai sensi della legge 68/1999 (certificazione di cui all'art. 80 co. 5 lett. i) del Codice);

Il partecipante dovrà fornire a pena di esclusione le dichiarazioni di cui al modello "C" allegato al presente avviso quale parte integrante e sostanziale.

La partecipazione all'Avviso e l'utilizzazione delle strutture sportive è preclusa a tutte le società, enti e associazioni sportive, enti giuridici che abbiano controversie giuridiche in corso nei confronti dell'Ente.

Art. 6 Garanzie

A garanzia di tutte le obbligazioni e degli impegni contrattuali che assume col presente contratto, il conduttore dovrà versare al locatore tramite bonifico alla tesoreria comunale, la somma pari a 6 mensilità come offerta in sede di gara, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e non produttiva di interessi legali.

Il deposito cauzionale verrà restituito entro 60 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

In alternativa il locatario potrà presentare polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, con somma garantita di pari importo, con validità estesa di 6 mesi rispetto alla data di scadenza del contratto. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa di cui sopra deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta dell'Ente affidante.

Art. 7 – Personale

Il locatario deve garantire a sua cura e spese tutto il personale e dovrà osservare tutte le norme relative alle retribuzioni, assicurazioni, prevenzione degli infortuni sul lavoro, contributi a vario titolo posti a carico dei datori di lavoro stabiliti dalla vigente normativa, nonché dai contratti collettivi di lavoro.

Si obbliga a osservare e far osservare scrupolosamente le norme antinfortunistiche ed a dotare il personale di tutto quanto necessario (dispositivi di protezione individuale, ecc.) per la prevenzione degli infortuni, in conformità alle vigenti norme di legge in materia (D.Lgs. 81/08 e s.m.i. ecc.)

Il locatario è responsabile dell'applicazione di tutte le normative in materia di personale e del possesso di idoneità dello stesso, di sicurezza sui luoghi di lavoro (con le conseguenti redazioni dei previsti documenti), nonché risponderà di ogni scorrettezza nel comportamento o manomissione dei beni, imputabile agli incaricati dei servizi.

Il mancato rispetto degli obblighi potrà comportare la risoluzione del contratto. L'affidatario solleva il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa o richiesta derivante dai predetti rapporti di lavoro, nonché da eventuali infortuni.

Art. 8 – Responsabilità

Ogni responsabilità per danni di qualsiasi specie che, comunque, derivassero a persone od a cose in dipendenza della gestione e delle attività svolte nell'impianto o da comportamenti anche omissivi dei soggetti incaricati deve intendersi, senza riserve od eccezioni, interamente a carico del locatario.

Lo stesso è responsabile nei confronti del Comune dei danni che potrà arrecare agli immobili, impianti, arredi, servizi ed attrezzature dati in affidamento.

Tale responsabilità grava sul locatario anche in relazione a fatti ed atti compiuti da soggetti terzi, ivi inclusi i praticanti sportivi, il pubblico spettatore ed ogni altro soggetto comunque utilizzatore del complesso sportivo e delle sue singole parti.

Art. 9 Coperture assicurative

Il locatario è obbligato ad adottare tutte le misure di sicurezza ed antinfortunistiche ed ogni altro accorgimento e cautela per evitare rischi o danni a persone, animali o cose.

A tale proposito dovrà stipulare una polizza di Responsabilità Civile verso terzi che sarà allegata al contratto di affidamento di massimale non inferiore ad € 500.000,00 che tenga indenne il comune di Serrara Fontana, che resta escluso da qualsiasi responsabilità anche in

solido.

Nella "descrizione del rischio" dovrà essere precisato che la copertura assicurativa è valida per l'attività svolta come da contratto costituente parte integrante della polizza, compresa la Rc personale del gestore e di eventuali dipendenti, per danni a terzi quale conseguenza, inosservanza e/o violazione di norme di prevenzione e sicurezza, compreso danni cagionati e/o subiti da soggetti terzi della cui opera l'affidatario eventualmente si avvalga e atti di vandalismo.

Art. 10 – Criterio di aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà sulla base della migliore offerta al rialzo presentata rispetto all'importo del canone di locazione a base d'asta, anche in presenza di una sola offerta economica valida; è consentita esclusivamente la presentazione di offerte in aumento rispetto al valore del canone a base d'asta.

Art. 11 Modalità di partecipazione al Bando

La procedura si svolgerà con il sistema delle offerte segrete, ai sensi dell'articolo 73, lettera c) del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827.

Le istanze dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo dell'Ente, a mezzo raccomandata del servizio postale, o mediante agenzia di recapito autorizzata o anche mediante la consegna a mano, al seguente indirizzo: Comune di Serrara Fontana – Ufficio Protocollo, Via Roma n. 79, 80081 – Serrara Fontana (Na), **ENTRO IL TERMINE PERENTORIO DELLE ORE 12:00 DEL GIORNO 8 APRILE 2019.** Farà fede la data riportata nel timbro di acquisizione al protocollo del Comune.

Le istanze pervenute successivamente a tale termine saranno inammissibili ed il partecipante sarà escluso dalla procedura.

Il plico, pena l'esclusione dalla gara, dovrà essere idoneamente sigillato e dovrà recare all'esterno – oltre all'intestazione del mittente, indirizzo dello sede legale e l'indirizzo pec, la seguente dicitura:

NON APRIRE

"AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DELL' IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE IN LOCALITA' SERRARA ".

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste:

Busta "A" documentazione amministrativa (scritta da recare all'esterno) contenente:

1. Istanza su carta resa legale (mediante applicazione di marca da bollo da €. 16,00), redatta su apposito modello (allegato B) in cui dovrà essere dichiarato:
 - di essere un'Associazione sportiva/Società Sportiva/Unione Sportiva, soggetto giuridico iscritto nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio per attività corrispondente al servizio oggetto della presente procedura;
 - di possedere i requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - di obbligarsi al rispetto delle condizioni, i termini e gli oneri di locazione previste nel bando di gara, le competenze del Comune di Serrara Fontana e dell'aggiudicatario;

allegando copia del documento d'identità in corso di validità e copia dell'Atto Costitutivo della associazione/società/unione ecc..

Le dichiarazioni di cui all'allegato "B" e "B1" per i casi previsti si intendono parte integranti e sostanziali del presente bando e vanno obbligatoriamente rese in conformità dello stesso.

Busta "B" - offerta economica (scritta da recare all'esterno) redatta su apposito modello (allegato C) dovrà contenere l'offerta economica in cifre ed in lettere del canone mensile in aumento offerto rispetto all'importo a base d'asta; in caso di discordanza tra cifre e lettere si prenderà in considerazione quanto scritto in lettere.

Le buste, pena l'esclusione dalla gara, dovranno essere idoneamente sigillate e riportare le diciture richieste.

L'apertura delle buste in seduta pubblica viene fissata per il giorno 10 aprile 2019, ore 10.30 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serrara Fontana.

Le offerte pervenute verranno vagliate da apposito seggio di gara formato dal rup e n. 2 testimoni, che provvederà a stilare la graduatoria di gara.

Art. 12 Assegnazione in locazione.

L'assegnazione in locazione in base al presente avviso non è vincolante per l'Amministrazione Comunale finché non sarà stato completato il relativo procedimento amministrativo e stipulato apposito contratto.

L'assegnazione della locazione non potrà comunque avvenire prima della definizione degli atti di collaudo e del rilascio del certificato di agibilità dell'impianto sportivo, in corso di definizione.

Art.13 - Divieto di subappalto

E' fatto divieto all'affidatario di subappaltare o cedere anche parzialmente la gestione dell'impianto. E' vietata altresì la cessione del contratto.

Art. 14 - Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti all'affidamento di cui alla presente procedura appalto, compresa la tassa di registrazione del contratto, di bollo e quant'altro, sono a carico dell'affidatario.

Art.15 - Risoluzione del contratto

L'Amministrazione si riserva la facoltà di risolvere il contratto in qualunque momento e a proprio insindacabile giudizio, senza che il locatario nulla abbia a pretendere, e salvo ed impregiudicato il risarcimento dei danni subiti dal Comune, qualora non sia garantito il pieno rispetto di tutte le condizioni stabilite con il presente bando.

In tal caso al locatario saranno addebitati gli oneri derivanti da eventuali azioni di rivalsa per danni in conseguenza dell'inadempimento degli impegni contrattuali.

La penale per il ritardato rilascio dell'impianto oggetto del presente affidamento viene fissata in € 100,00 al giorno. Resta inteso che, in caso di anticipata risoluzione del contratto o alla

scadenza naturale del medesimo, tutti i titoli legittimanti le attività decadono automaticamente senza che il locatario possa vantare diritti di qualsiasi natura, anche economica. Decadrà, altresì, automaticamente ogni accordo e/o contratto che il locatario abbia stipulato con federazioni, enti di promozione sportiva, associazioni, società sportive per l'uso dell'impianto e con qualunque altro soggetto a qualsiasi titolo per le parti dell'impianto ad uso uffici, locale ristoro, ecc..

Costituiscono ipotesi di risoluzione espressa ex art. 1456 del Codice Civile: - conduzione tecnica e funzionale dell'impianto sportivo tale da pregiudicare l'incolumità e la salute degli utenti; - arbitrario abbandono dell'impianto; - reiterate infrazioni agli obblighi contrattuali ed alle direttive impartite dall'Amministrazione comunale; - effettuazione di modifiche degli impianti senza preventiva autorizzazione del Comune e degli altri soggetti istituzionalmente competenti; - gravi e ripetute violazioni delle norme previdenziali e assistenziali, assicurative, antinfortunistiche in materia di gestione del personale; - mancato assolvimento dell'obbligo di pagamento del canone al Comune nei termini contrattualmente previsti anche per una sola mensilità; violazioni delle clausole contenute agli art. 1, 2 e 6 del presente avviso. Per tali accertati motivi d'inadempienza da parte del locatario, la facoltà di risoluzione ipso jure è esercitata dall'Amministrazione con il semplice preavviso scritto di trenta giorni, senza che il gestore abbia nulla a pretendere.

Art.16 – Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dal presente bando, ovvero dalle altre fonti normative e regolamentari indicate nei precedenti articoli, le parti si richiamano alle norme del Codice Civile e alla legislazione vigente in materia.

Art.17 - Foro Competente

Per qualsiasi controversia giudiziale che potesse sorgere in dipendenza del bando e del conseguente contratto, le parti riconoscono la competenza del Foro di Napoli – Sezione Distaccata di Ischia.

Art. 18 Informazioni generali

Il presente avviso viene pubblicato fino alla data del 08.04.2019 all'Albo Pretorio on-line sul sito Internet del Comune di Serrara Fontana <http://www.comune.serrara-fontana.na.it/>, sezione "Bandi e gare " e "Amministrazione Trasparente".

La locazione sarà affidata anche in presenza di una sola offerta valida.

L'utilizzo degli impianti sarà regolato da apposito contratto nella quale saranno stabiliti tra le parti condizioni, obblighi ed impegni.

L'Amministrazione Comunale si riserva di revocare in qualunque momento il presente avviso senza che i soggetti che abbiano partecipato al bando possano vantare alcuna richiesta risarcitoria in merito.

Il Responsabile del Procedimento è l'arch. Alessandro Vacca, responsabile del Servizio Tecnico; per ulteriori informazioni è possibile contattare l'Ufficio Tecnico del Comune di Serrara Fontana - tel. 081/9048825 - 9048823.

Indirizzo Pec: utclavoripubblici.serrarafontana@asmepec.it

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 D. LGS. 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 196/2003, forniamo le seguenti informazioni:

- I dati forniti dai partecipanti alla procedura verranno trattati esclusivamente con riferimento al procedimento per il quale ha presentato la documentazione;
- I dati verranno trattati con modalità cartacee ed informatizzate;
- Il conferimento dei dati è obbligatorio al fine di dar corso alla procedura che interessa i concorrenti alla gara per l'affidamento della locazione dell'impianto sportivo e l'eventuale rifiuto a fornire tali dati comporterà l'impossibilità di partecipare alla procedura;

Fanno parte integrante e sostanziale del presente bando i seguenti allegati:

- Allegato "A" planimetrie dell'impianto sportivo;
- Allegato "B" modello di domanda e dichiarazioni;
- Allegato "B1" dichiarazione altri soggetti;
- Allegato "C" modello di offerta economica.

Serrara Fontana, lì 08 marzo 2019

Il Responsabile del Servizio Tecnico
arch. Alessandro Vacca

