



COMUNE DI PORCARI

CAPITOLATO TECNICO-PRESTAZIONALE

PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELLO STADIO COMUNALE VIA ROMANA EST

PERIODO 15 ANNI con decorrenza dalla stipula della convenzione

Articolo 1 - Descrizione dell'area.

Dati catastali:

comune: Porcari

foglio: 10

particella: 1406

subalterno: 1 e 2

Descrizione

Trattasi di impianto sportivo di proprietà comunale costituito da campo da gioco (calcio) in erba, pista da atletica, da resede esclusiva e da alcuni fabbricati di seguito elencati:

- Tribuna coperta con sottostanti spogliatoi, magazzini, bagni, infermeria, ecc.;
- Biglietteria;
- Vari ripostigli;
- Locale termico e trattamento acqua;
- Tettoie;
- Panchine;
- Cabina ENEL (interna al perimetro dell'impianto sportivo, ma accessibile solo da personale ENEL)
- N° 4 Torri faro

Si precisa che la struttura allo stato attuale pur essendo agibile sia dal punto di vista statico che per quanto attiene le norme afferenti alla sicurezza degli spettatori è in attesa del conseguimento del nulla osta della Commissione comunale di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo.

Articolo 2 - Servizi richiesti ed obblighi del gestore.

L'affidatario, nel rispetto della finalità di garantire la conservazione e l'ottimizzazione dell'utilizzo dell'impianto sportivo, per favorire al massimo la pratica e la diffusione dello sport sul territorio comunale, sarà tenuto a gestire l'impianto, sostenendo le relative spese e assumendo le relative responsabilità.

E' richiesto a titolo esemplificativo anche se non esaustivo lo svolgimento almeno dei seguenti servizi:

- Pulizia giornaliera di tutti i locali di uso e frequenza pubblica, spogliatoi, servizi igienici, attrezzature ed arredi presenti all'interno dell'area, piazzale, spazzamento delle parti di atletica rimaste e pulizia dei relativi cordoli in cemento, delle pedane, delle tribune, riordino delle attrezzature sportive e non, svuotamento cestini. La pulizia deve essere controllata anche durante lo svolgimento delle attività ed in particolare nelle ore di maggiore utilizzo. Nei periodi di chiusura degli impianti dovranno essere effettuati interventi di pulizia di carattere straordinario (es: pulitura dei corpi illuminanti e vetri alle massime altezze). Disinfezione, con appositi prodotti, di tutte le zone di attività, di transito, dei servizi igienici, con la continuità necessaria per garantire una perfetta conduzione sotto il profilo igienico. La disinfezione nelle zone suddette dovrà estendersi anche alle superfici verticali.
- Bonifica degli ambienti finalizzata a preservare i locali interni ed esterni dalla presenza di insetti infestanti e roditori ed a tutelare la salute pubblica e l'integrità delle strutture.
- Vigilanza e custodia interna ed esterna dell'area di gioco e degli impianti durante il loro funzionamento, al fine di assicurare l'integrità degli stessi, delle attrezzature e dei materiali in essi esistenti. Inoltre, durante il funzionamento degli impianti deve essere svolto un efficace servizio di segreteria e di accoglienza che dovrà fornire informazioni, accogliere segnalazioni, reclami, prenotazioni, riscossione dei biglietti di ingresso e di uso degli impianti.
Il Personale addetto alla custodia dell'area dovrà provvedere alla consegna ed al ritiro delle attrezzature sportive, al controllo degli accessi e, al termine di ogni giornata, a compilare la scheda di rilevazione delle presenze utenti.
- Manutenzione ordinaria (anche di natura preventiva) di tutte le strutture ed attrezzature presenti sull'area, incluse le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di tutto ciò che si rende necessario per mantenerle in efficienza. In particolare deve essere compresa:
 - a) la riparazione e rifacimento di parti di intonaci, riparazione di rivestimenti e pavimenti interni;
 - b) la riparazione e sostituzione di vetri e di altre parti accessorie (guarnizioni, cerniere, maniglie, maniglioni/porte antipanico, congegni di scorrimento ecc.);
 - c) la riparazione e sostituzione di apparecchi idro-sanitari e relative rubinetterie;
 - d) la riparazione di armadietti, di attrezzature sportive e macchine ed attrezzi da lavoro
 - e) tinteggiature interne e riparazione di rivestimenti interni;
 - f) riparazione di infissi e serramenti interni ed esterni e relativi vetri;
 - g) riparazione dei componenti elettrici in avaria (cambio di lampade, interruttori, punti presa, valvole, componenti di quadri elettrici, linee, ecc.);
 - h) manutenzione o sostituzione di porzioni delle recinzioni metalliche;
 - i) manutenzione delle attrezzature, arredi presenti sull'area;
 - l) manutenzione dei corpi illuminanti accesso mediante apposita scaletta e tutto ciò che concerne l'impianto elettrico;
 - m) manutenzione ordinaria delle coperture ivi inclusi piccoli interventi di manutenzione della guaina impermeabilizzante della tribuna e relative vernici di protezione se necessarie, scossaline, canali di gronda e pluviali;
 - n) riparazione e/o sostituzione di componenti degli impianti di irrigazione delle aree a verde e delle relative centraline di controllo (elettrovalvole, spruzzatori/irrigatori statici e/o dinamici, tubazioni e raccordi pompe di rilancio / alimentazione, indicatori di livello, relais,

timer, componenti elettriche e/o centraline di controllo e temporizzazione, ecc.)

Il tutto nei limiti della manutenzione ordinaria

Manutenzione delle zone a verde: pulizia, annaffiatura e ricaricamento delle zone avvallate. Manutenzione a verde del manto erboso del terreno di gioco con particolare riguardo alla semina stagionale nelle zone ove necessario e relativa adeguata concimazione e rispetto del periodo di riposo degli impianti.

In particolare, per quanto riguarda i rettangoli di gioco, ricaricamento delle zone avvallate con sabbia e/o terra, al bisogno, al fine di mantenere in perfetto stato di efficienza l'impianto, livellamento e rullatura se necessaria, tracciatura delle linee di gioco da effettuare con idonee attrezzature e con materiale ecologico e quant' altro occorre per rendere gli impianti completamente agibili per lo svolgimento delle attività.

Conduzione, manutenzione ordinaria, controllo periodico con verbali redatti da tecnico abilitato e funzionamento di tutti gli impianti tecnologici presenti sull'area compreso l'impianto di produzione di calore (centrale termica e relative componenti quali circolatori, pompe, bruciatori, caldaie, canne fumarie, ecc.)

Manutenzione e controllo periodico delle batterie che servono ad alimentare le luci di emergenza al fine di mantenerne l'efficienza

Manutenzione e perfetta igiene delle docce ed in genere degli impianti idrici.

Manutenzione estintori.

Nel periodo di chiusura degli impianti dovranno essere effettuati da parte del gestore tutti quegli interventi di manutenzione ordinaria che non possono essere realizzati durante i periodi di funzionamento degli stessi.

I programmi mensili dei lavori di manutenzione che il gestore intende effettuare nei periodi di chiusura degli impianti deve essere presentato alla Amministrazione. Ove siano ravvisate carenze manutentive dell'area, l'Amministrazione disporrà prescrizioni scritte per l'esecuzione dei lavori e, qualora la ditta non provveda conformemente, l'Amministrazione stessa, a suo insindacabile giudizio, potrà provvedere direttamente con spese a carico del gestore avvalendosi anche della cauzione di cui al successivo articolo n. 11.

L'aggiudicatario dovrà dotarsi di tutti gli strumenti ed attrezzature necessari per lo svolgimento dei servizi di cui al presente articolo.

A carico del gestore saranno inoltre gli oneri relativi alla prevenzione e sicurezza sui luoghi di pubblico spettacolo e quindi dotarsi di personale e mezzi necessari all'uopo, provvedendo inoltre alla redazione di tutta la documentazione autorizzativa necessaria.

- Compiti di supporto, per quanto di competenza, al servizio di sicurezza antincendio durante lo svolgimento di eventi e manifestazioni sportive ai sensi del Decreto 06.06.2005 del Ministero degli Interni. I locali infermeria presenti all'interno dell'area devono essere sempre forniti di farmaci di primo impiego, di cassetta pronto soccorso a norma e lettino medico, mantenuti costantemente in stato di efficienza e funzionalità.

Il gestore si dovrà dotare, a norma della Legge n°191/2009, come modificata dal Decreto Ministeriale 18 marzo 2011 e s.m.i. di apposito defibrillatore predisponendo quanto necessario per il personale addetto all'uso dello stesso.

Dovrà essere garantita l'apertura degli impianti calcistici, almeno nei seguenti orari:

Intero Anno ore 13,00 – 20,00

Eventuali ampliamenti degli orari di apertura saranno valutati con attribuzione di punteggi ulteriori come di seguito specificato.

L'attività degli impianti durante le festività sarà condizionata dai calendari agonistici. Gli orari indicati si riferiscono all'uso degli impianti a cui deve essere aggiunto il tempo necessario per l'utilizzo dello spogliatoio. L'orario potrà subire variazioni in presenza di particolari attività e manifestazioni sportive. Il gestore è altresì tenuto a permettere a tutti l'accesso agli impianti.

Il gestore è obbligato a richiedere preventiva autorizzazione agli uffici tecnici comunali in caso di eventuali interventi di manutenzione straordinaria sulla struttura, con facoltà per l'Amministrazione di riconoscere una quota di compartecipazione alle spese in conto capitale sostenute dal concessionario. In tal caso il concessionario dovrà soggiacere alle normative all'epoca vigenti in tema di affidamento di lavori pubblici.

Il gestore è tenuto al versamento al Comune di un canone annuo d'uso pari ad € 1.300,00.

ART. 3 - ONERI DEL COMUNE.

Il Comune, al fine di perseguire l'equilibrio economico-finanziario della gestione:

- a. Riconosce all'affidatario il diritto di introitare tutte le entrate, di qualsiasi natura, applicando agli utilizzatori tariffe d'uso stabilite annualmente dall'Amministrazione Comunale;
- b. Corrisponde annualmente all'affidatario, a titolo di sostegno della gestione, la somma di € 20.000,00 (ventimila/00) soggetta a ribasso, come più oltre specificato, espressa in dodicesimi in caso di avvio e ultimazione della gestione in corso d'anno.

Articolo 4 - CRITERI DI AFFIDAMENTO.

La scelta del soggetto cui affidare il servizio sarà effettuata da una Commissione tecnica composta da tre membri sulla base dei seguenti criteri:

1.a) Curriculum e qualità del progetto di gestione dell'impianto sportivo:

PUNTI 50

sviluppando i seguenti elementi previsti dall'articolo 7 del Regolamento Comunale approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 30.04.2019, specificando che, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 21.06.2019 saranno valutati in particolare i seguenti aspetti:

- esperienza nella promozione dell'attività sportiva giovanile e nell'organizzazione di attività indirizzate al mondo della scuola e dell'infanzia, ai giovani, ai diversamente abili o finalizzate all'integrazione di stranieri e di categorie a rischio sociale, con particolare riguardo alla parità di genere, compresa l'organizzazione di attività di carattere ricreativo e sociale compatibili con l'attività sportiva svolta nell'impianto;
- storicità e continuità organizzativa del sodalizio sportivo, suo radicamento sul territorio comunale;
- svolgimento della propria attività sportiva e sede sociale nel Comune di Porcari;
- bacino di utenza specifico cui soggetto che intende richiedere la gestione si rivolge.

Con questa parametrizzazione del punteggio (Max 50 punti):

- Progetto insufficiente = punti da 0 a 29;
- Progetto sufficiente = punti da 30 a 39;

- Progetto buono = punti da 40 a 44;
- Progetto ottimo = punti da 45 a 50.

1.b) valenza economica del progetto: PUNTI 30

sviluppando i seguenti elementi:

- profili tecnici e organizzativi del progetto di gestione;
- eventuali migliorie economico-gestionali proposte nel progetto o già realizzate
- piano di manutenzione, gli eventuali interventi di riqualificazione proposti o già realizzati e relativi investimenti, con particolare riguardo agli interventi finalizzati alla messa a norma dell'impianto;
- sostenibilità economica del progetto;

Con questa parametrizzazione del punteggio (Max 30 punti):

- Progetto insufficiente = punti da 0 a 17;
- Progetto sufficiente = punti da 18 a 23;
- Progetto buono = punti da 24 a 26;
- Progetto ottimo = punti da 27 a 30.

All'offerta che, tra quelle presentate, consegue il punteggio più alto, viene assegnato il massimo punteggio assegnabile.

Ai concorrenti che seguono si procederà alla assegnazione dei punteggi sulla base della seguente formula:

$$P = 80 * PO/PM$$

In cui:

P = punteggio da attribuire

PO = punteggio qualitativo ottenuto dalla ditta

PM = punteggio qualitativo attribuito alla migliore offerta

I risultati ottenuti saranno presi in considerazione fino a due decimali con arrotondamento fino al secondo decimale.

OFFERTA ECONOMICA

**Compartecipazione alle spese di gestione previsto in € 20.000,00
per ciascun anno soggetto a ribasso MAX 20 punti**

Al soggetto che avrà presentato maggior ribasso sulla compartecipazione posta a base d'asta verrà attribuito il punteggio massimo, per le altre offerte verrà attribuito un punteggio secondo la seguente formula:

Punteggio =
$$\frac{\text{Miglior Offerta sulla compartecipazione a base d'asta}}{\text{Compartecipazione offerta dal concorrente}} \times 20$$

I punteggi verranno apprezzati fino al secondo decimale.
Non saranno prese in considerazione offerte in rialzo.

L'affidamento del Servizio verrà effettuato a favore del concorrente che avrà riportato il punteggio più alto.

I soggetti che saranno invitati a questa fase della procedura negoziata dovranno presentare apposito progetto di gestione e conduzione tecnica nel termine perentorio che sarà assegnato con le seguenti modalità:

il progetto tecnico dovrà essere inserito in una busta chiusa e sigillata recante la seguente dizione:

OFFERTA TECNICA PER PROCEDURA SELETTIVA GESTIONE IMPIANTO SPORTIVO VIA ROMANA EST

Offerta economica che dovrà essere redatta secondo il modello che si allega al presente capitolato dovrà essere contenuta in un plico chiuso e sigillato recante la dizione **OFFERTA ECONOMICA PER PROCEDURA SELETTIVA GESTIONE IMPIANTO SPORTIVO VIA ROMANA EST.**

Articolo 6 — Ammontare dell'appalto.

L'importo del servizio in oggetto posto a base di gara ammonta a € 20.000,00 annui per un totale di € 300.000,00.

Articolo 7 – Forme di controllo.

L'Amministrazione Comunale provvederà alla vigilanza ed al controllo dei servizi svolti dall'appaltatore a mezzo del proprio personale.

Qualora si verificano gravi deficienze nell'adempimento degli obblighi contrattuali, l'Amministrazione avrà la facoltà di ordinare e far eseguire d'ufficio, a spese del gestore, i lavori e gli interventi necessari per garantire il regolare svolgimento del servizio, restando impregiudicata la facoltà di risolvere il rapporto contrattuale.

Articolo 8 - Divieto di subappalto.

E' fatto divieto al gestore di cedere ad altri l'esecuzione di tutto o di parte del servizio oggetto della presente selezione. Non sono in ogni caso considerati subappalti le commesse date ad altre ditte per la fornitura e per lo svolgimento di interventi e servizi che si eseguono a mezzo di ditte specializzate.

Articolo 9 - Responsabilità del gestore e assicurazione.

L'aggiudicatario è direttamente responsabile della conduzione, vigilanza e uso dell'intera area oggetto del presente appalto, del rispetto da parte propria e di terzi di tutte le prescrizioni e divieti stabiliti dalla legge ed in generale dalla normativa vigente in materia. L'aggiudicatario, pertanto, esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone od alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare dallo svolgimento delle attività che formano oggetto del presente atto. A tale scopo l'aggiudicatario dovrà stipulare una polizza assicurativa di Responsabilità civile verso terzi, furto, incendio e atti vandalici, per un valore di € 3.000.000,00 con primaria

compagnia assicurativa, da esibire prima della stipula della convenzione.

Articolo 10 – Controversie.

Per ogni controversia che dovesse sorgere tra le parti sarà competente esclusivamente il Foro di Lucca. Ai sensi dell'art. 209 comma 13 del D. Lgs 50/2016 si precisa, che il contratto non conterrà la clausola compromissoria e pertanto è escluso il ricorso all'arbitrato.

Art. 11 Cauzione.

A garanzia degli esatti adempimenti degli obblighi assunti, il gestore presterà cauzione pari al 10% del valore complessivo dell'aggiudicazione. Il deposito cauzionale potrà essere costituito in contanti (mediante assegno circolare da versare presso la tesoreria comunale) o in titoli del debito pubblico o mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa.

Si provvederà allo svincolo della cauzione definitiva entro mesi sei dalla risoluzione del rapporto ed accertato adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal rapporto contrattuale. Nel caso in cui il deposito cauzionale definitivo subisse riduzioni a seguito di incameramento parziale di somme da parte della amministrazione Comunale, il soggetto dovrà provvedere al reintegro dello stesso entro giorni 30 (trenta). La cauzione definitiva è prestata a garanzia di ogni adempimento dell'aggiudicatario, con facoltà di rivalsa della Amministrazione stessa per ogni e qualsiasi inadempienza contrattuale, nonché per danni di qualsiasi natura provocati per effetto dell'esercizio della prestazione.

Articolo 12 – Penali.

L'inosservanza da parte del gestore anche di una sola delle condizioni di cui al presente capitolato comporterà la risoluzione di diritto del contratto stesso a norma dell'art 1456 C.C.. In ogni caso, l'Ente si riserva la facoltà di rivalersi sulla cauzione per il risarcimento di ogni e qualsiasi danno che dovesse derivare da inadempienze del gestore. Inoltre, laddove per fatto comunque imputabile al gestore, si determinasse l'accertata impossibilità, anche parziale, per gli utenti di fruire delle prestazioni oggetto del presente appalto, l'Amministrazione si riserverà la facoltà, di applicare una penale di € 200,00 per ogni inadempienza singolarmente considerata. L'applicazione delle penali verrà comunicata mediante lettera raccomandata trasmessa anche solo al Referente del gestore, facendo salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

Il destinatario della comunicazione potrà far pervenire scritti difensivi o chiedere di essere sentito nel termine di 15 giorni dal ricevimento della comunicazione.

Scaduto il termine di 15 giorni senza che pervengano contraddizioni o qualora queste non siano ritenute fondate, il Comune applicherà le penali.

Articolo 13 - Disposizioni generali e finali.

Prima della stipula della convenzione dovrà essere redatto da parte dell'Ufficio Tecnico comunale verbale di consegna della struttura in contraddittorio tra le parti. Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente selezione sono a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente capitolato si rinvia alle norme legislative **regionali** in materia nonché alle norme del Codice Civile.

L'aggiudicazione sarà immediatamente vincolante per l'aggiudicatario mentre conseguirà efficacia per l'Amministrazione Comunale solo dopo l'approvazione della procedura **di selezione** da parte dei competenti organi.