



**CITTA' DI ASTI**  
**SETTORE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA PUBBLICA**  
**SERVIZIO IMPIANTI SPORTIVI**

**CUP G32H22000630007 - CIG. 9514149C1E - CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO DENOMINATO "CIRCOLO TENNIS LE MURA" COMPRENDENTE LA PROGETTAZIONE, INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E LA GESTIONE.**

**CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE E MATRICE DEI RISCHI**

**ARTICOLO 1**

**OGGETTO DEL CONTRATTO ED INDIVIDUAZIONE DELL'IMPIANTO**

Il contratto ha per oggetto l'affidamento in concessione della gestione di tutta l'attività organizzativa, amministrativa, finanziaria, didattica, di promozione e pubblicizzazione delle attività che si svolgono nell'impianto sportivo denominato *Circolo Tennis Le Mura*, comprensiva della progettazione definitiva/esecutiva, della realizzazione degli interventi di riqualificazione di cui al **progetto di fattibilità**, parte integrante del Progetto di cui alla documentazione di gara, secondo le modalità e le condizioni indicate negli articoli successivi.

In particolare, costituiscono oggetto del contratto le seguenti attività:

- a. la predisposizione del progetto definitivo/esecutivo relativo agli interventi di riqualificazione dell'impianto, come dettagliati nel progetto di fattibilità sopra citato e nell'offerta tecnica presentata in sede di gara dal concessionario;
- b. ogni analisi e/o attività connessa e funzionale alla progettazione, esecuzione e gestione dell'impianto sportivo, come risultante dagli interventi di riqualificazione realizzati;
- c. l'esecuzione dei lavori a regola d'arte e in conformità al progetto esecutivo;
- d. la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria dell'impianto sportivo secondo le previsioni del progetto definitivo/esecutivo e del piano di manutenzione presentato in sede di gara;
- e. la gestione e lo sfruttamento economico dell'impianto sportivo e l'erogazione dei servizi connessi da parte del concessionario per tutta la durata della concessione in conformità a quanto stabilito nel presente documento.

L'impianto sportivo denominato *Circolo Tennis Le Mura*, facente parte del patrimonio indisponibile della Città di Asti, destinato ad un uso pubblico per il gioco del tennis, con sede in Asti, Via Alessandro Dorna, è censito a Catasto terreni al Foglio n. 52 mappale n. 217 e si compone attualmente di una serie di locali e spazi per un totale di mq 4.520 così costituiti:

- n° 2 campi regolari per il gioco del tennis con relativi attrezzi;
- n. 1 campetto da allenamento;
- fabbricato ad un solo piano fuori terra, spogliatoi e doppi servizi igienici;
- fabbricato ex abitazione del custode;
- area a verde,

come evidenziato nella planimetria di cui al *Progetto di fattibilità*.

## ARTICOLO 2

### OBIETTIVI E FINALITA' DELLA GESTIONE

La gestione dell'impianto sportivo denominato *Circolo Tennis Le Mura* ha le seguenti finalità:

- consentire la pratica dello sport agonistico, dilettantistico, professionistico in riferimento, in particolare, al gioco del tennis;
- favorire l'aggregazione e la solidarietà sociale;
- promuovere la diffusione della pratica sportiva, ricreativa e culturale di tutti i cittadini;
- garantire l'accessibilità alla struttura per il soddisfacimento degli interessi generali della cittadinanza, in un'ottica di gestione basata su criteri di efficacia, efficienza e economicità;
- esprimere pienamente il ruolo sociale che l'ordinamento dello Stato Italiano riconosce alla pratica dello sport, in un'ottica di tutela della salute dell'individuo, di sviluppo di rapporti sociali tra gli individui e di prevenzione di comportamenti dannosi o di devianza sociale;
- collaborare con il Comune di Asti nella realizzazione della *sussidiarietà orizzontale* che consente la cura ed il mantenimento nel tempo del patrimonio dell'ente attraverso l'intervento di soggetti privati, anche del mondo del terzo settore e delle associazioni.

## ARTICOLO 3

### DURATA DEL CONTRATTO

La concessione avrà durata di anni 10 (mesi 120), decorrenti dalla data indicata nel contratto, tenuto conto, inoltre, del crono programma per la progettazione definitiva/esecutiva e la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria in esso previsti.

Alla scadenza del contratto, lo stesso si intenderà cessato senza disdetta da parte del Comune di Asti.

Tutti gli interventi di riqualificazione realizzati dal concessionario durante il periodo contrattuale, le relative pertinenze e attrezzature, i materiali accessori e quant'altro attinente alla gestione passano di diritto, a titolo gratuito, nella piena disponibilità del Comune di Asti.

Nelle more dell'individuazione del nuovo concessionario, esclusivamente nella misura in cui sia necessario a garantire esigenze di continuità del servizio, il concessionario è tenuto a proseguire la gestione alle medesime modalità e condizioni previste dal contratto.

## ARTICOLO 4

### LOCALI E BENI STRUMENTALI IN CONCESSIONE D'USO

Per lo svolgimento delle attività e dei servizi affidati in concessione, il Comune di Asti concede in uso al concessionario:

- l'impianto sito in Asti – Via Alessandro Dorna – censito al catasto terreni al Foglio n. 52 mappale n. 217;
- gli arredi e le strumentazioni ivi presenti.

All'atto della consegna, il Servizio Impianti Sportivi redigerà apposito **verbale**, dal quale risulterà lo stato di conservazione degli ambienti e degli impianti, la consistenza e lo stato d'uso degli arredi e delle attrezzature, nonché l'eventuale documentazione tecnico legale relativa ai locali, che sarà sottoscritto per accettazione dal concessionario e dall'amministrazione comunale.

Tali locali, arredi e strumentazioni dovranno essere destinati dal concessionario esclusivamente all'uso previsto dal presente capitolato e dovrà esserne assicurata la custodia e la sorveglianza per tutto il periodo contrattuale, inclusi i periodi di chiusura.

Al termine della concessione, il concessionario dovrà restituire al Comune di Asti i locali, gli arredi e le strumentazioni nello stesso stato in cui gli stessi sono stati consegnanti, salvo il normale deperimento d'uso. Eventuali integrazioni delle dotazioni e/o degli arredi effettuate dal concessionario durante il periodo contrattuale rimarranno di proprietà dello stesso e dovranno

essere rimossi al termine della concessione a cura e spese di quest'ultimo, ad esclusione di quanto ricompreso nell'offerta tecnica formulata in sede di gara e risultanti dal piano economico finanziario quali *spese di investimento*.

All'atto di riconsegna si procederà mediante nuovo verbale in contraddittorio e dovrà inoltre essere restituita tutta l'eventuale documentazione tecnica e legale consegnata dal Comune di Asti.

## ARTICOLO 5

### VALORE STIMATO – PIANO ECONOMICO FINANZIARIO – PREZZO DELLA CONCESSIONE - MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO – CANONE CONCESSORIO

#### 5.1 - Il valore stimato della concessione

Il valore complessivo stimato della concessione è pari a €. **4.044.920,00** per la durata di anni 10 (mesi 120), determinato come da **Piano economico finanziario**, parte integrante del Progetto, di cui alla documentazione di gara.

Il *piano economico finanziario* ed il valore della concessione potranno essere aggiornati con i valori derivanti dall'esito della gara.

#### 5.2 - Piano economico e finanziario - canone concessorio

Al concessionario è attribuito il diritto di gestire e sfruttare economicamente l'impianto sportivo per l'intera durata della concessione, secondo quanto meglio descritto nel **Piano economico finanziario**, che evidenzia le voci di costo e di ricavo stimate, al fine di poter garantire l'equilibrio economico finanziario della gestione attraverso le potenzialità della struttura nel suo complesso.

I ricavi di gestione del concessionario potranno provenire dalle attività didattico/sportive, dall'utilizzo della struttura da parte di terzi, dall'organizzazione di eventi sportivi e da altre nuove attività sportive correlate, dalle sponsorizzazioni, dalla pubblicità, dalla vendita dei titoli di accesso e da contributi/donazioni, nonché dall'attività di ristorazione per i soci.

Il concessionario dovrà inoltre versare al Comune il **canone concessorio**, che sarà determinato dall'esito della procedura di gara.

Il canone concessorio risultante dagli esiti di gara resterà fisso, vincolante ed invariabile per l'intera durata della concessione, salvo quanto previsto al successivo punto 5.3 in riferimento all'aggiornamento del Piano Economico Finanziario e fatto salvo l'adeguamento in base all'indice ISTAT relativo al consumo delle famiglie di operai e impiegati (FOI), con cadenza annuale, a partire dal secondo anno contrattuale.

Resta a carico del concessionario il **rischio operativo** del contratto, come specificato dal comma 1 dell'art. 165 del D.lgs. 50/2016 e come meglio precisato nell'allegata *Matrice dei rischi*.

Il concessionario, in sede di gara, deve presentare il proprio Piano Economico Finanziario, coerente con l'offerta tecnica ed economica presentata, che sarà allegato al contratto e potrà essere revisionato secondo quanto indicato nel successivo punto 5.3.

#### 5.3 - Revisione del piano economico finanziario

Si potrà procedere alla revisione del **Piano economico finanziario** del concessionario qualora si riscontri un'alterazione dell'equilibrio economico finanziario, ai sensi dell'art. 165 comma 6 del D.lgs. 50/2016, a seguito del verificarsi di *fatti non riconducibili al concessionario* che incidono sull'equilibrio del piano economico finanziario.

La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo al concessionario e il riequilibrio economico finanziario.

In caso di mancato accordo sul riequilibrio del piano economico finanziario, le parti possono recedere dal contratto.

Qualora la concessione sia risolta per inadempimento della amministrazione ovvero quest'ultima revochi la concessione per motivi di pubblico interesse, spettano al concessionario le somme di cui all'art. 176 comma 4 del D. Lgs. 50/2016.

Rientrano tra i predetti *fatti non riconducibili al concessionario* le seguenti fattispecie, riportate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- entrata in vigore di norme legislative e regolamentari che incidono economicamente sulla gestione;
- sospensione delle attività per fatti non riconducibili al concessionario;
- gravi atti vandalici;
- fenomeni naturali avversi di notevole gravità ed eccezionalità;
- indisponibilità prolungata di acqua, energia elettrica e/gas per cause non imputabili al concessionario;
- aumento spropositato e generalizzato dei tassi di interesse dovuto a crisi endemiche.

#### **5.4 - Modalità di versamento del canone concessorio**

Il versamento del canone concessorio dovuto dal concessionario, come risultante dall'esito della gara, dovrà essere effettuato con cadenza trimestrale, per un importo pari ad 3/12 del canone complessivamente dovuto, mediante bonifico bancario, con accredito sull'IBAN del Comune di Asti presso la Tesoreria Comunale.

### **ARTICOLO 6**

#### **GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO**

Il concessionario è responsabile in via diretta, nei confronti del Comune di Asti, della corretta erogazione di tutti i servizi oggetto del contratto, anche in caso di subappalto o subaffidamento.

Il concessionario può procedere all'affidamento a terzi dei servizi non eseguiti direttamente nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs. 50/2016 e dalla documentazione di gara.

#### **6.1 - Modalità di gestione dell'impianto**

La concessione prevede la gestione di tutta l'attività organizzativa, amministrativa, finanziaria, didattica, di promozione e pubblicizzazione delle attività che si svolgono nell'impianto.

Il concessionario è tenuto ad utilizzare e far utilizzare l'impianto per le attività di carattere sportivo che vi possono essere praticate e per le quali è stato affidato il contratto, nel rispetto di tutte le normative vigenti e in particolare di quelle in materia di impianti sportivi e non gli è consentito in alcun modo modificarne la destinazione d'uso.

L'eventuale utilizzo non sportivo, ma comunque teso a favorire lo sviluppo culturale della collettività, lo svolgimento di attività ricreative e di aggregazione giovanile, di sostegno alle fasce più deboli della popolazione, sarà subordinato a una preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Sono quindi a carico del concessionario tutte le attività necessarie a garantire la corretta fruizione ed utilizzo della struttura, da parte di atleti tesserati e soci, che vengono di seguito elencate in modo esemplificativo, ma non esaustivo:

- a. apertura e chiusura dell'impianto sportivo;

- b. custodia dell'impianto, delle attrezzature e dei servizi annessi, anche durante i periodi di chiusura o sospensione delle attività;
- c. sorveglianza dell'impianto, delle attrezzature e dei servizi annessi;
- d. preparazione dei campi di gioco per lo svolgimento delle partite, consistente nel mantenimento della tracciatura, controllo delle condizioni strutturali delle reti, ecc...;
- e. presidio dell'impianto garantendo la presenza almeno di un operatore durante lo svolgimento di partite o manifestazioni da chiunque ed a qualunque titolo siano organizzate;
- f. conduzione e gestione sia ordinaria che straordinaria di tutti gli impianti tecnologici (a titolo indicativo e non esaustivo: impianto termico, antifurto, telefonico, irrigazione, illuminazione.), inclusa la stipula di tutti i contratti di assistenza necessari, dandone comunicazione al Servizio Impianti Sportivi;
- g. pulizia dell'intero complesso e delle pertinenze, con propri prodotti di consumo, proprie attrezzature e personale, con una frequenza adeguata in relazione agli utilizzatori dell'impianto;
- h. derattizzazione e disinfestazione ogniqualvolta necessario;
- i. corretto smaltimento dei rifiuti, in modo da garantire ordine e decoro;
- j. mantenimento in perfetto stato di efficienza e di conservazione dei manufatti, degli arredi, delle attrezzature e degli impianti concessi in uso, garantendo la manutenzione ordinaria e straordinaria, sulla base del piano delle manutenzioni presentato in sede di gara;
- k. cura e manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle aree verdi di pertinenza dell'impianto, sgombero neve, pulizia delle aree esterne non a verde dell'impianto;
- l. gestione dei locali adibiti a ristorazione e dei distributori automatici se presenti;
- m. gestione di tutte le attività che si svolgono nell'impianto, come meglio dettagliato nel Progetto gestionale, facente parte dell'offerta tecnica presentata in sede di gara;
- n. introito dei proventi della gestione, effettuando i dovuti solleciti in caso di ritardato o mancato pagamento;
- o. organizzazione e pubblicizzazione di corsi, iniziative ed eventi, concordando con il Comune di Asti l'inserimento nel relativo materiale informativo e pubblicitario del logo del Comune;
- p. gestione della contabilità e di tutti gli adempimenti fiscali e tributari derivanti dalla gestione dell'impianto;
- q. stipula dei contratti e pagamento delle utenze relative a energia elettrica, acqua, riscaldamento e telefono;
- r. stipula del contratto e pagamento della tassa rifiuti (TARI), nel rispetto della normativa comunale in materia di raccolta differenziata.

## **6.2 - Ulteriori obblighi a carico del concessionario**

Il concessionario è inoltre tenuto a provvedere:

- al pagamento delle spese relative al personale necessario alla gestione dell'impianto, nel rispetto della normativa vigente in materia retributiva, contributiva, previdenziale e fiscale;
- all'acquisizione a proprie spese delle necessarie iscrizioni, autorizzazioni, concessioni, licenze o permessi prescritti dalla legge e dai regolamenti, anche nel caso in cui essi si rendano necessari in corso di esecuzione della concessione;
- a tutte le attività necessarie ai fini dell'ottenimento, nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente, delle autorizzazioni necessarie per la progettazione, realizzazione e messa in esercizio degli interventi realizzati;
- al mantenimento dell'agibilità e della sicurezza dell'impianto, comprese eventuali opere di

adeguamento strutturale e tecnologico, al fine di garantire il regolare svolgimento delle attività oggetto di concessione;

- alla comunicazione della data di avvio e di conclusione di tutti gli interventi di riqualificazione e di manutenzione di cui al piano presentato in sede di gara;
- alla comunicazione di tutti i sub-contratti stipulati per l'esecuzione del servizio (ex. utenze, affitto locali o gestione di servizi..), precisando il nome del sub-contraente, l'importo del sub-contratto, l'oggetto dell'affidamento, comprese le eventuali modifiche a tali informazioni avvenute nel corso del sub-contratto;
- ad utilizzare e far utilizzare correttamente e con diligenza dall'utenza e da tutto il personale del concessionario stesso le strutture, i beni e le attrezzature messe a disposizione dal Comune di Asti;
- ad assumersi integralmente la responsabilità dei minori che frequentano i corsi fino alla presa in custodia dei rispettivi genitori o di persone delegate; in nessun caso il minore potrà essere lasciato dall'allenatore prima dell'arrivo dei genitori o di persone delegate, anche se il corso fosse già terminato;
- ad istituire un servizio di primo soccorso con tutte le dotazioni previste dalla legge in materia, che dovranno essere mantenute in stato di validità ed efficienza;
- a informare tempestivamente il Servizio Impianti Sportivi in caso di infortunio grave occorso agli utenti, fornendo una relazione dettagliata dell'accaduto;
- a segnalare tempestivamente al Servizio Impianti Sportivi tutte le situazioni che si ritiene possano ingenerare pericolo all'incolumità di terzi, così come ogni eventuale anomalia, guasto, malfunzionamento, o danno ai beni e alle strutture di proprietà comunale utilizzate;
- (*se del caso*) alla predisposizione ed attuazione di eventuali protocolli di sicurezza, condivisi con l'Amministrazione Comunale, finalizzati al contenimento della diffusione del Covid – 19, nel rispetto di tutte le disposizioni normative in vigore e di tutte le misure che potranno essere richieste al fine di garantire la sicurezza sia del personale sia degli utenti dell'impianto, senza nulla pretendere a riguardo.

Il concessionario non potrà in nessun caso installare nei locali oggetto del presente contratto:

- slot machine
- video giochi.

## ARTICOLO 7

### UTILIZZO DELL'IMPIANTO

#### **7.1 – Organizzazione di attività sportive connesse all'utilizzo dell'impianto.**

Il concessionario dovrà utilizzare l'impianto sportivo per la realizzazione, a propria completa e totale responsabilità, di iniziative sportive, gratuite o a pagamento, purché compatibili con la destinazione sportiva del sito e il normale stato di conservazione delle strutture e degli impianti e senza pregiudizio alcuno per gli stessi.

Per favorire la promozione dell'attività sportiva, il concessionario è tenuto a organizzare corsi di apprendimento e perfezionamento, attinenti discipline sportive connesse all'impianto in gestione ovvero con lo stesso compatibili.

I corsi devono essere tenuti da istruttori abilitati dalla relativa Federazione Sportiva e debitamente pubblicizzati a cura e spese del concessionario.

Il programma deve comprendere corsi diversificati per fasce di età e capacità fisico-sportiva degli utenti.

L'uso dell'impianto sportivo deve essere garantito anche alle società e associazioni sportive che ne facciano richiesta e devono essere previste fasce orarie in cui i campi possono essere affittati da terzi.

## **7.2 - Finalità sociali ed educative**

Oltre a quanto indicato nel progetto di gestione, relativamente alle agevolazioni per giovani, anziani e disabili, il concessionario dovrà consentire ad un massimo di n. 5 soggetti in carico ai competenti Servizi Sociali del Comune di Asti – ad esempio nell'ambito dei progetti del Servizio di educativa territoriale - la partecipazione gratuita ai corsi di avviamento allo sport organizzati presso l'impianto o ad altre attività sportive rivolte ai giovani, secondo modalità da concordare tra l'Amministrazione ed il concessionario.

Prevvia richiesta con un preavviso minimo di 15 giorni e compatibilmente con lo svolgimento delle attività ufficiali, il concessionario dovrà mettere l'impianto a disposizione dell'Amministrazione Comunale, per almeno n. 5 giornate ogni anno, per attività di promozione gestite direttamente e/o patrocinate dalla Città di Asti.

Il concessionario dovrà inoltre rendersi disponibile ad organizzare, in accordo con le istituzioni scolastiche che ne facciano richiesta o in collaborazione con il Servizio Istruzione del Comune di Asti, corsi di avvicinamento alla pratica del tennis, in orario scolastico, con tariffe agevolate per favorire la pratica dell'attività sportiva.

## **7.3 - Organizzazione dei centri estivi**

E' data facoltà al concessionario di organizzare il centro estivo a carattere sportivo, destinato agli alunni delle scuole primarie e secondarie di primo grado, nel periodo compreso tra la chiusura e la riapertura delle scuole.

Il centro estivo si può svolgere nelle aree facenti parte dell'impianto sportivo, nel rispetto di tutte le autorizzazioni richiesta dalla legge e dai regolamenti comunali e deve prevedere la possibilità di accesso anche per utenti con disabilità.

## **7.4 – Pubblicità commerciale e sponsorizzazioni**

Il concessionario può effettuare all'interno dell'impianto pubblicità commerciale in forma visiva, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni tecniche disposte dall'Amministrazione Comunale e di ottemperare al pagamento della relativa imposta comunale di pubblicità determinata a norma di legge e di regolamento comunale.

L'installazione delle strutture e impianti per la pubblicità è subordinata alle norme regolamentari in materia e il concessionario è tenuto a espletare in proprio tutte le incombenze amministrative per le relative autorizzazioni, incluse eventuali pratiche Siae.

E' data facoltà al concessionario di acquisire sponsorizzazioni finalizzate alla copertura dei costi per la gestione dell'impianto o alla realizzazione di specifiche attività o eventi.

## **7.5 - Somministrazione di alimenti e bevande**

Il rapporto concessorio comprende anche la gestione del servizio bar, tavola calda e ristoro a favore dei tesserati, soci ed utenti dell'impianto.

Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tale attività dovranno essere già possedute o acquisite ex novo direttamente dal concessionario. Dette autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili essendo vincolate all'attività dell'impianto oggetto della presente concessione. Sono posti a carico del concessionario tutti gli interventi che dovessero rendersi necessari al rilascio delle prescritte autorizzazioni amministrative e sanitarie nel corso della concessione.

Sono a carico del concessionario tutti gli oneri fiscali relativi al suddetto esercizio.

I prezzi di vendita al pubblico delle varie bevande ed altri generi alimentari dovranno essere quelli correnti e definiti come minimi e massimi dalla Camera di Commercio. Dovrà essere esposto il listino prezzi con l'indicazione del costo delle consumazioni e dei servizi offerti.

#### **7.6 – Attività di vendita**

E' data facoltà al concessionario di esercitare all'interno dell'impianto la vendita di articoli sportivi legati alle attività svolte nell'impianto e per la didattica, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni e licenze previste dalle disposizioni vigenti in materia.

E' consentito il posizionamento di distributori automatici per la vendita di bevande analcoliche, calde e fredde, snack, prodotti per igiene personale, etc...

### **ARTICOLO 8**

#### **INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Gli interventi a carico del concessionario hanno lo scopo di ottenere la rigenerazione, lo sviluppo, il potenziamento e la riqualificazione dell'impianto sportivo in oggetto, attraverso la realizzazione di opere in grado di favorire l'incremento della pratica sportiva, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei campi tali da garantire la piena funzionalità della struttura per tutta la durata della concessione.

Tali interventi sono dettagliati nel progetto di fattibilità predisposto dal Comune, che comprende:

- sostituzione delle recinzioni interne e perimetrali dell'impianto;
- rimozione della copertura in cemento amianto esistente, sua sostituzione con tetto in tegole curve e realizzazione linea vita;
- adeguamento impianto produzione acqua calda degli spogliatoi e sostituzione caldaia;
- risanamento e ristrutturazione vecchio fabbricato del custode;
- risanamento e ristrutturazione dei locali adibiti a spogliatoio;
- realizzazione di bussola di ingresso al fabbricato principale;
- sistemazione muretti interni all'impianto, comprese eventuali sotto-murazioni e rinforzi; oltre a quanto offerto in sede di gara, quale miglioria.

Il concessionario si obbliga pertanto a:

- a. redigere il progetto definitivo/esecutivo secondo le previsioni del progetto di fattibilità, e sulla base delle migliorie/indicazioni presentate in sede di gara;
- b. sottoporre al Comune di Asti, ai fini dell'approvazione, il progetto definitivo/esecutivo, entro il termine di cui al successivo punto 8.1, che regola la fase di progettazione;
- c. mettere in atto quanto necessario ai fini dell'ottenimento, nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente, delle autorizzazioni necessarie per la progettazione, costruzione e messa in esercizio degli interventi proposti; gli aggravii in termini di costi e tempi derivanti dal mancato o ritardato ottenimento delle prescritte autorizzazioni sono a carico del concessionario, salvo che quest'ultimo dimostri che il ritardo derivi da fatto del Comune di Asti e di aver, comunque, attivato in maniera diligente e tempestiva ogni mezzo e azione ai fini dell'ottenimento stesso; tali autorizzazioni devono essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata dei lavori, in particolare, qualora si rendesse necessario, per quanto riguarda l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- d. sottoscrivere gli atti necessari all'ottenimento dei contributi per la realizzazione degli interventi e gli ulteriori atti necessari all'ottenimento in altra forma della liquidità



- necessaria alla realizzazione dell'investimento – mutuo, finanziamenti, etc.... – prima dell'avvio degli interventi di riqualificazione e nel rispetto del crono programma;
- e. consegnare al Comune di Asti, ai sensi dell'art. 165 comma 3 del D.Lgs. 50/2016, ai fini della stipulazione del contratto di concessione, idonea documentazione inerente il finanziamento degli interventi (copia delle convenzioni o dei contratti di finanziamento o dichiarazione del concessionario di autofinanziamento del progetto, specificando, con adeguata documentazione a supporto, le forme di autofinanziamento alternative all'indebitamento verso terzi, entro e non oltre 10 giorni dalla data di relativa sottoscrizione);
  - f. realizzare gli interventi a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo approvato dal Comune di Asti, e rispettare la scansione temporale specificata nel cronoprogramma, ultimando tutti i lavori nei tempi ivi previsti.
  - g. rispettare la normativa sulla sicurezza dei cantieri (D.L. 81/2008), comunicando tempestivamente i nominativi del responsabile dei lavori, del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e provvedendo ad inoltrare la notifica preliminare e gli eventuali aggiornamenti della stessa agli enti preposti oltre che al Comune di Asti medesimo;
  - h. fornire il resoconto dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria oggetto della concessione, i quali saranno da eseguirsi e contabilizzarsi ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e del D.M. 7 marzo 2018 , n. 49.

### **8.1 – Progettazione definitivo/esecutiva**

Il concessionario ha l'obbligo di presentare al Comune di Asti, ai fini dell'approvazione, il progetto definitivo/esecutivo di cui agli artt. 23 e seguenti del DPR 207/2010 per le parti ancora in vigore e del D.Lgs 50/2016, entro e non oltre il termine essenziale di 90 giorni dalla data della richiesta, che avverrà a seguito dell'aggiudicazione definitiva, fatti salvi i tempi necessari per l'ottenimento degli eventuali pareri di legge da richiedersi sul Progetto Definitivo (es. ASL, VVF, sovrintendenza ecc.), a pena di risoluzione di diritto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, senza alcun diritto al rimborso delle spese sostenute, comprese quelle relative alle attività di progettazione già svolte. Ai sensi dell'art. 165 comma 3 del d.lgs. 50/2016 la sottoscrizione del contratto di concessione può avvenire solamente a seguito dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo.

### **8.2 – Esecuzione degli interventi di riqualificazione di cui al progetto definitivo/esecutivo**

L'esecuzione degli interventi di riqualificazione deve essere effettuata direttamente dal concessionario, in possesso dei necessari requisiti.

Il concessionario resta responsabile in via esclusiva nei confronti del Comune di Asti della corretta esecuzione del contratto.

Il concessionario si impegna altresì, a propria cura e spese, a eseguire tutte le attività non programmate di manutenzione relative ai lavori di riqualificazione eseguiti, che dovessero rendersi necessarie per garantire la piena fruibilità dell'impianto per tutta la durata del contratto, conseguenti a vizi sopravvenuti derivanti dalla progettazione e/o esecuzione dei lavori.

### **8.3 - Collaudo**

Gli interventi di riqualificazione realizzati dovranno essere sottoposti a collaudo e verifica di conformità ai sensi dell'art. 102 del D.Lgs 50/2016 e del D.M. 7 marzo 2018, n. 49.

Si precisa che il soggetto incaricato del collaudo verrà individuato dal Comune di Asti, con oneri a carico del concessionario.

#### 8.4 – Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Il concessionario deve svolgere gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, previsti per l'impianto, con i tempi e le modalità di cui al progetto e di cui al piano di manutenzione presentato in sede di gara, in modo da garantirne la piena funzionalità per tutta la durata della concessione, con l'obbligo, alla scadenza della stessa, di riconsegnare l'impianto in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deperimento d'uso.

Gli interventi di manutenzione devono riguardare sia le strutture già esistenti nell'impianto sia le nuove realizzazioni a cura del concessionario.

La **manutenzione ordinaria** di tutti i locali, le attrezzature, gli impianti e gli arredi concessi in comodato d'uso è a totale cura e spese del concessionario che dovrà garantire la perfetta efficienza dell'impianto nel suo complesso.

Il piano di manutenzione ordinaria deve includere:

- a. la manutenzione ordinaria dei campi di gioco e di tutte le aree destinate a verde/sport ad essi connesse, utilizzando le attrezzature e macchine operatrici necessarie;
- b. la **gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria** dell'impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda per usi sanitari, garantendo durante l'esercizio le seguenti temperature:
  - spogliatoi 19°C con tolleranza +2° C;
  - acqua calda sanitaria ad una temperatura d'immissione nella rete di distribuzione di 40°C, con tolleranza +/-2°C;le temperature di cui sopra dovranno adeguarsi alla normativa nazionale sul risparmio energetico;
- c. la **gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria** dell'impianto idrico;
- d. la **gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria** di tutti gli ulteriori manufatti installati durante il periodo di gestione;
- e. la stipula di contratti di assistenza con soggetti autorizzati per manutenzione ordinaria e controlli periodici obbligatori di sistemi di allarme, estintori, porte REI;
- f. la verifica sistematica dell'efficienza delle luci di sicurezza, dei mezzi di protezione antincendio;
- g. la verifica periodica da parte di organismo notificato degli impianti elettrici di terra;
- h. l'aggiornamento e mantenimento dell'efficienza della cartellonistica di sicurezza.

Per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi di cui all'articolo 3 comma 1 lettera a) del DPR 6 giugno 2001 n. 380 di seguito elencati a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- I. Coperti e facciate edifici
  - A. Sistemazione dei pluviali sfilati, sostituzione di alcuni tratti e pulizia dei pozzetti alla base;
  - B. Pulizia di grondaie e degli scarichi dei pluviali;
  - C. Sigillatura di converse, scossaline, bandinelle;
  - D. Manutenzione di camini, canne fumarie e di esalazione, posa di reticelle e parafoglie a protezione dei boccali dei coperti;
  - E. Eliminazione di infiltrazioni di acqua (se risolvibile senza interventi sulla struttura dell'edificio);
  - F. Sigillatura di pareti esterne dove necessario;
  - G. Rappezzi di intonaco sulle facciate previa rimozione delle parti pericolanti;

Per la lettera G, la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2.

#### II. Fognature e scarichi

- A. Espurghi periodici.

### III. Serramenti ed infissi edifici

- A. Sostituzione di ferramenta e di organi funzionali;
- B. Sistemazione dei telai di infissi e serramenti;
- C. Sostituzione non per usura, ma per guasti o atti vandalici, di serramenti esterni;
- D. Verniciatura conservativa di infissi e serramenti una volta ogni 4 anni;
- E. Stuccatura perimetrale di infissi e serramenti;
- F. Sostituzione di vetri di qualsiasi tipo e posti a qualsiasi altezza

### IV. Interventi murari in genere

- A. Pulizia dalle erbe infestanti e controllo statico a vista degli elementi decorativi degli edifici;
- B. Rappezzi di intonaco previa rimozione delle parti pericolanti;
- C. Controllo statico a vista dei fabbricati e segnalazione ai tecnici dell'Amministrazione Concedente per i provvedimenti conseguenti;
- D. Sigillatura davanzali finestre;

Per la lettera B la soglia del rappezzo, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene determinata in mq. 2.

### VI. Opere in ferro

- A. Riparazione di ringhiere, cancelli, infissi, recinzioni, ecc.
- B. Verniciatura conservativa di paletti, recinzioni, ringhiere, cancelli, infissi, ecc.. una volta ogni 4 anni

### VII. Tinteggiature e verniciature

- A. Tinteggiature e verniciature interne agli edifici, comprese le parti comuni. Almeno una volta ogni 2 anni;
- B. Ripristino e realizzazione di tracciature sui campi da gioco.

### VIII. Impianti idrico - sanitari

- A. Manutenzione e pulizia di gabinetti, docce, lavatoi ed altri apparecchi sanitari.
  - B. Sostituzione di cassette di scarico
  - C. Sostituzione di sanitari danneggiati
  - D. Riparazione ed eventuale sostituzione di rubinetteria
- Sostituzione di guarnizioni, eccentrici, manicotti, flessibili, ecc.
- E. Riparazione di tubazioni fuori traccia

### IX. Impianti elettrici e tecnologici

- A. Manutenzione e riparazione dell'impianto elettrico e dei suoi componenti a partire dall'allacciamento ENEL, nonché sostituzione del quadro e dei cavi per radiali principali;
- B. Sostituzione di placche, frutti e di organi elettrici;
- C. Manutenzione e riparazione di apriporta, citofoni, luci scale, asciugamani ed asciugacapelli elettrici, impianti amplifonici, impianti antincendio, impianti antintrusione e di sollevamento;
- D. Fornitura e sostituzione di lampade di qualsiasi tipo compresi i reattori, compreso utilizzo di attrezzature necessarie per l'esecuzione di detti lavori (es. tra battello, ragno, ecc...)
- E. Manutenzione e riparazione impianti luce d'emergenza, compreso la carica e la sostituzione delle batterie e lampade.

#### X. Aree esterne di pertinenza

- A. Manutenzione aree esterne di pertinenza e di quelle destinate a sosta (rappezzi di conglomerato, inghiaiaitura, livellamenti, ripristini, ecc..) la soglia del rappezzo per i conglomerati, oltre la quale l'intervento è da intendersi di manutenzione straordinaria, viene fissata in mq.15.
- B. Manutenzione ordinaria del sistema di raccolta delle acque bianche (pulizia periodica pozzetti, sostituzione botole rotte, ecc.)

#### XI. Aree verdi

- A. Tutela igienica (pulizia) delle aree verdi circostanti, con svuotamento dei cestini e smaltimento del materiale con frequenza variabile secondo la necessità
- B. Riparazione ed eventuale sostituzione dei cestini portarifiuti danneggiati
- C. Sfalcio delle aree verdi sportive e non, trinciature, livellamenti, ricariche, erpicature, semine ed irrigazioni, concimazioni ed ogni altra pratica colturale secondo necessità, con contenimento dello sviluppo erbaceo entro i 20 cm di altezza e relativo smaltimento del materiale di risulta;
- D. Lavorazione del terreno ed annaffiatura in presenza di materiale vegetale (alberi, arbusti, prato), secondo le modalità concordate con i tecnici del Settore competente;
- E. Contenimento a mezzo potatura di alberi, di siepi e cespugli (se presenti), secondo modalità e tecniche concordate con i tecnici del Settore competente. Manutenzione degli arredi e dei giochi se presenti nelle aree verdi;
- F. Servizio di apertura e chiusura cancelli di ingresso negli orari stabiliti, là dove presenti.

#### XII. Servizi diversi

- A. Manutenzione e riparazione immediata, in modo da evitare interruzioni dell'attività sportiva programmata, di tutte le attrezzature tecniche e sportive;
- B. In generale segnalazione ai tecnici comunali preposti di problemi che presuppongono interventi di tipo straordinario non inclusi nel contratto.

#### XIII. Pronto intervento

Primo intervento diretto in caso di necessità per rotture gravi, per la messa in sicurezza e per evitare danni economici rilevanti (ad esempio perdite di gas, di acqua, ecc.), con immediata informazione ai tecnici comunali per i ripristini od agli altri enti preposti (Enel, Vigili del fuoco, ecc.).

Il concessionario dovrà inoltre realizzare gli **interventi di manutenzione straordinaria**, anche derivanti da cause impreviste o imprevedibili all'atto di stipula del contratto, che dovessero divenire necessari nel corso della concessione, salvo quanto previsto all'art. 165 comma 8 del D. Lgs. 50/2016.

Il concessionario è tenuto a:

- effettuare tutti gli interventi di manutenzione, avvalendosi di operatori economici in possesso dei requisiti di legge previsti per ogni specifico intervento;
- trasmettere, prima di ciascun intervento, al Servizio Impianti Sportivi tutti i contratti stipulati per l'esecuzione dei servizi di manutenzione, precisando il nome del contraente, l'importo del contratto, l'oggetto del lavoro, servizio o fornitura affidati, comprese le eventuali modifiche a tali informazioni avvenute nel corso dello svolgimento degli interventi;
- comunicare al Servizio Impianti Sportivi la data di avvio e di conclusione degli interventi;
- trasmettere al Servizio Impianti Sportivi copia della documentazione relativa all'intervento effettuato, incluse le certificazioni di legge, eventualmente necessarie;

- trasmettere al Servizio Impianti Sportivi, in sede di presentazione del rendiconto della gestione di cui al successivo art. 13, le fatture quietanzate di ciascun intervento.

#### **8.4 – Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei campi da gioco**

Il concessionario dovrà garantire, per tutta la durata del contratto, la manutenzione dei campi da gioco secondo le disposizioni delle federazioni sportive di appartenenza.

La corretta manutenzione viene considerata di fondamentale importanza al fine di:

- garantire una durata nel tempo del campo;
- mantenere inalterate nel tempo le caratteristiche prestazionali della superficie;
- garantire la sicurezza per gli atleti;
- mantenere l'omologazione del campo qualora richiesta.

Il concessionario dovrà mantenere apposita documentazione attestante la corretta e costante esecuzione dei piani di manutenzione ordinaria e straordinaria se del caso.

Si riportano di seguito alcune indicazioni di cui il concessionario dovrà tenere conto nella stesura del piano delle manutenzioni presentato in sede di gara.

##### *Manutenzione ordinaria*

La manutenzione ordinaria deve essere effettuata con una frequenza di due volte all'anno, con le modalità e nei periodi precisata nel piano di manutenzione presentato in sede di gara.

Gli interventi di manutenzione da prevedere sono i seguenti, elencati in modo esemplificativo e non esaustivo

- rimozione delle righe: operazione necessaria per ottenere un miglior livellamento del campo evitando placche e dislivelli e per poter sostituire le righe usurate o danneggiate; controllo dei sistemi di fissaggio;
- fresatura: livellamento, rimozione cunette di terra, sassi, muschio;
- rullatura: rimozione cunette ed avvallamenti, aggiunta di terra, passaggi rullo per ripristinare e regolarizzare la superficie di gioco;
- installazione delle righe: misurazione, fissaggio e passaggio rullo.

##### *Pulizia della superficie dei campi da gioco*

Il concessionario deve effettuare interventi periodici di pulizia dei campi da gioco, *preservando* inoltre il campo dall'azione di neve, ghiaccio o erbe infestanti. come indicato nel piano di manutenzione presentato in sede di gara.

#### **8.5 - C.P.I. ed agibilità dell'impianto**

Il concessionario dovrà provvedere alla eventuale richiesta dell'agibilità e della sicurezza dell'impianto agli organi competenti, comprese eventuali opere necessarie al fine di garantire il regolare svolgimento delle attività oggetto di concessione. Sarà a carico del concessionario il rinnovo, per l'intera durata contrattuale, del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) presso il Comando Provinciale Vigili del Fuoco mediante presentazione di apposita SCIA, qualora si rendesse necessario.

Il concessionario dovrà inoltre:

- inviare annualmente, qualora installato (Art. 13 del Decreto Ministeriale 18 marzo 1996), il certificato di idoneità statica a firma di tecnico abilitato attestante l'avvenuta verifica del materiale di copertura e dei dispositivi che formano il pallone pressostatico e comunque rispettare la normativa del DPR 151/2011;

- rispettare, in ogni caso e sotto la propria responsabilità, la normativa antincendi applicabile.

## ARTICOLO 9 IMPEGNI E ONERI A CARICO DEL COMUNE DI ASTI

Il Comune di Asti si impegna a:

- mettere in atto, nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente, quanto necessario ai fini del rilascio/ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la progettazione, realizzazione e messa in esercizio degli interventi;
- approvare il progetto definitivo/esecutivo presentato dal concessionario, corredato dalle autorizzazioni previste dalla vigente normativa entro e non oltre 30 giorni dalla ricezione. Nel caso in cui il Comune di Asti richieda modifiche e/o integrazioni al progetto presentato, il predetto termine decorre dalla data di ricezione del progetto definitivo/esecutivo modificato, sempre corredato dalle relative autorizzazioni;
- approvare le eventuali varianti al progetto;
- nominare il Responsabile unico del procedimento di parte pubblica, Direttore dell'esecuzione del contratto ed i suoi collaboratori, nel rispetto dell'articolo 31, comma 13, del D.lgs. 50/2016 e l'Organo di collaudo, anche in corso d'opera, con oneri a carico del concessionario;
- collaborare nell'organizzazione e nella promozione di eventi e manifestazioni pubbliche proposte dal concessionario a livello locale e non;
- verificare periodicamente la realizzazione degli obiettivi gestionali, come meglio precisato all'articolo 13 del presente capitolato;
- a comunicare al concessionario ogni evento rilevante, circostanza o provvedimento nella sua disponibilità che condizioni la concessione.

## ARTICOLO 10 ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

### OFFERTA TECNICA – max punti 80/100

- **Gestione del servizio** max punti 30/100

Ferme restando le prescrizioni minime di cui al presente capitolato speciale, i concorrenti dovranno apportare valore aggiunto al servizio, offrendo in caso di aggiudicazione i seguenti elementi, senza ulteriori oneri per l'Amministrazione, che verranno valutati come meglio specificato nel Disciplinare di gara.

ELEMENTI	PESI
<b>Progetto gestionale del servizio:</b> descrizione delle attività, anche accessorie, che verranno svolte nell'impianto, specificando le tipologie di utenti coinvolti	15
<b>Relazioni con il territorio:</b> proposte di utilizzo dell'impianto che coinvolgano associazioni del territorio, anche tramite apposite convenzioni, modalità di comunicazione e promozione delle attività, modalità di interfaccia con i soggetti esterni (Comune di Asti, utenti.....), coinvolgimento della cittadinanza	5
<b>Struttura organizzativa:</b> descrizione della struttura organizzativa e delle risorse umane coinvolte, specificando in particolare le relative professionalità ed esperienza dei collaboratori sportivi.	5
<b>Ruolo sociale del concessionario:</b> proposte per particolari tipologie di utenti svantaggiati, nonché servizi rilevanti per le famiglie (es. centri estivi, doposcuola, tariffe agevolate per giovani, anziani, disabili.....)	5

- **Entità e qualità del progetto definitivo/esecutivo** max punti 25/100

I concorrenti dovranno presentare una relazione descrittiva degli interventi indicati nel Progetto di Fattibilità, che sarà valutato come meglio specificato nel Disciplinare di gara, sulla base dei seguenti elementi:

ELEMENTI	PESI
<b>Offerta di impianto fotovoltaico e/o pompe di calore</b>	12
<b>Offerta di impianto per il trattamento dell'aria</b>	8
<b>Ulteriori interventi finalizzati al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale dell'impianto.</b>	5

**- Piano delle manutenzioni - max punti 15/100**

I concorrenti dovranno presentare un piano delle manutenzioni ordinarie e straordinarie relativo sia ai campi da gioco e sia ai manufatti già esistenti sia a quelli che verranno realizzati, che sarà valutato come meglio specificato nel Disciplinare di gara.

**- Requisiti ex comma 25 art. 90 della Legge n. 289/2002 - max punti 10/100**

In attuazione del dettato normativo di cui alla legge 289/2002, si intende dare concreta applicazione del criterio ivi previsto ossia *assegnare la concessione degli impianti sportivi in via preferenziale a Società e Associazioni sportive dilettantistiche, Enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e Federazioni sportive nazionali senza fini di lucro, mediante l'attribuzione di un punteggio massimo di 10/100*, ai predetti soggetti in rapporto alla loro specifica capacità tecnica sportiva, che verrà valutata come segue:

ELEMENTI	PESI
<b>Anzianità di affiliazione</b> a enti di promozione sportiva o a federazioni nazionali riconosciute dal C.O.N.I., alla data di pubblicazione del bando di gara, indicando la data di affiliazione risultante dai registri C.O.N.I.	5
<b>Esperienza maturata nella gestione di impianti sportivi per il gioco del tennis</b> negli ultimi 10 anni nella forma di Società e Associazioni sportive dilettantistiche, Enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e Federazioni sportive nazionali senza fini di lucro	5

Non verranno considerati idonei e verranno pertanto esclusi dalla prosecuzione della gara, i concorrenti che non avranno raggiunto, in riferimento offerta tecnica, il **punteggio minimo di 40 punti**.

**OFFERTA ECONOMICA - max punti 20/100**

L'offerta economica dovrà contenere un rialzo, espresso in percentuale, sul canone annuo posto a base di gara pari a €. 6.000,00.

L'assegnazione del punteggio complessivo finale a ciascun concorrente sarà dato dalla somma dei punteggi attribuiti all'offerta tecnica, ai requisiti di cui ex comma 25 art. 90 della Legge n. 289/2002 ed all'offerta economica.

## ARTICOLO 11

### CARTA DEI SERVIZI – CUSTOMER SATISFACTION

Il concessionario deve predisporre entro 3 mesi dall'avvio del servizio, in accordo con il Comune di Asti, la carta dei servizi che deve contenere :

- gli standard relativi alla qualità dei servizi erogati;
- le sanzioni correlate al mancato rispetto degli stessi;
- la procedura per la presentazione dei reclami;

- le modalità di informazione e comunicazione all'utenza.

Il concessionario deve predisporre delle schede per la rilevazione della *customer satisfaction*, che dovranno essere compilate dagli atleti e dagli utenti dell'impianto, al termine della stagione sportiva, dalle quali si potrà evincere il grado di soddisfazione e gradimento degli utenti.

Il concessionario, contestualmente alla presentazione del rendiconto della gestione di cui al successivo art. 13, deve presentare una elaborazione riassuntiva di tali schede.

## **ARTICOLO 12**

### **DISPOSIZIONI SUL PERSONALE**

#### **12.1 - Personale in servizio**

Il concessionario ha l'obbligo di effettuare la gestione del servizio con personale qualificato ed in numero adeguato alle necessità, in relazione al numero dei giorni e delle ore di funzionamento dell'impianto ed alla tipologia delle attività svolte, in modo tale da garantire una perfetta efficienza.

Per l'espletamento del servizio in oggetto il concessionario dovrà avvalersi delle figure professionali indicate nel progetto gestionale, parte dell'offerta tecnica presentata in sede di gara.

#### **12.2 - Disposizioni in materia antinfortunistica - trattamento normativo e retribuzione dei lavoratori**

Nell'esecuzione delle prestazioni oggetto della presente concessione, il concessionario è responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni legislative e delle normative che regolano i contratti di lavoro del relativo personale.

Il concessionario è obbligato ad erogare ai lavoratori dipendenti ed ai soci una retribuzione non inferiore a quella risultante dal contratto collettivo di lavoro e dagli accordi integrativi dello stesso, applicabile alla categoria nella località in cui si svolge il servizio, nonché condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni ed, in genere, da ogni altro contratto collettivo, successivamente stipulato per la categoria, applicabile nella Provincia di Asti.

Il concessionario è altresì obbligato ad applicare il contratto e gli accordi medesimi anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione e, se società cooperativa, anche nel rapporto con i soci.

I suddetti obblighi vincolano il concessionario anche nel caso che non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse e indipendentemente dalla natura industriale o artigiana, della struttura e dimensione dell'impresa e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica, sociale.

Il concessionario è responsabile verso il Comune di Asti dell'osservanza delle suaccennate norme verso i propri dipendenti.

Il concessionario è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni relative all'assunzione dei lavoratori, alla tutela infortunistica e sociale delle maestranze addette all'espletamento delle prestazioni oggetto del presente Capitolato Speciale.

Il concessionario è obbligato ad osservare le misure generali di tutela di cui agli artt. 15 *Misure totali di tutela*, 16, 17, 18 e 19 del D.Lgs. 81/2008.

Il concessionario si impegna altresì a mantenere in atto tutte le misure di legge finalizzate al miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo del lavoro, nel rispetto di quanto previsto dal Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza predisposto dall'Ufficio Prevenzione e Protezione del Comune di Asti, se disponibile, e dopo aver acquisito dettagliate informazioni, ai sensi dell'art. 26, comma 1, lett. B) del D.lgs. 81/2008, sugli eventuali rischi specifici esistenti nell'ambiente in cui il concessionario dovrà operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza eventualmente già adottate dal Comune in relazione alla propria attività.



Il Comune di Asti si riserva la facoltà di predisporre controlli ai fini del rispetto di quanto previsto nel comma precedente, avvalendosi a tal fine anche del Responsabile Servizio Prevenzione e Protezione, designato dal concessionario per le attività oggetto della concessione ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 81/2008.

Il personale del concessionario dovrà essere in possesso di idoneità sanitaria alla mansione e di attestato di partecipazione al corso di formazione generale in materia di sicurezza di cui al D.Lgs 81/2008.

In ottemperanza all'art. 2 del D. Lgs. 39/2014 in materia di lotta contro l'abuso e lo sfruttamento sessuale dei minori e la pornografia minorile, il concessionario dovrà inoltre, **prima dell'avvio del servizio, autocertificare mediante dichiarazione redatta sensi del D.P.R. 445/2000 l'avvenuta acquisizione, per ogni operatore/collaboratore addetto, a qualsiasi titolo, ad attività connesse alla gestione, del certificato del Casellario giudiziale, da cui deve risultare l'assenza di condanne per taluno dei reati di cui agli artt. 600- bis, 600 – ter, 600 – quater, 600 – quinquies e 609 – undecies del Codice Penale e l'assenza di sanzioni interdittive all'esercizio di attività che comportino contatti diretti e regolari con minori.**

**In caso di inottemperanza agli obblighi contributivi e retributivi, si applicano l'art. 30 commi 5 e 6 del D. Lgs 50/2016.**

Il Comune di Asti rimane estraneo ai rapporti giuridici ed economici che intercorrono tra il concessionario ed i suoi dipendenti e/o soci e/o collaboratori, per cui i predetti dipendenti o soci o altri non potranno far valere nessun diritto o pretesa verso il Comune di Asti stessa.

Il concessionario è totalmente ed integralmente responsabile dell'operato dei propri dipendenti e/o soci e/o collaboratori.

### **12.3 - Referente del servizio**

Il concessionario, prima dell'inizio dell'attività oggetto del presente capitolato, dovrà individuare:

- un responsabile e coordinatore dell'impianto, il quale dovrà garantire la propria reperibilità nei confronti dell'Amministrazione Comunale;
- un responsabile della sicurezza dell'impianto, ai sensi del D.M. 18.3.96 ("Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio d'impianti sportivi") all'atto di consegna dell'impianto.

Il responsabile e coordinatore dell'impianto ha il compito di programmare, coordinare, controllare e far osservare al personale impiegato le funzioni ed i compiti stabiliti, di intervenire, decidere e rispondere direttamente riguardo ad eventuali problemi che dovessero sorgere in merito alla regolare esecuzione delle prestazioni in oggetto ed all'accertamento di eventuali danni.

Il responsabile e coordinatore, o suo sostituto, deve essere comunque reperibile ogni giorno di apertura dell'impianto e facilmente contattabile, anche oltre gli orari di ufficio del concessionario, mediante telefono cellulare o altro fornito a proprie spese dal concessionario medesimo.

## **ARTICOLO 13**

### **CONTROLLI IN CORSO DI ESECUZIONE - VERIFICA DI CONFORMITA'**

#### **13.1 – Controlli da parte del Comune**

Il Comune, allo scopo di accertarsi del diligente e puntuale rispetto degli obblighi scaturenti dal contratto di concessione, si riserva il diritto di compiere ogni ispezione e controllo che ritenga opportuno, a suo insindacabile giudizio.

A tal fine il concessionario è tenuto a presentare entro il 31/07 di ogni anno, una dettagliata **relazione economico-gestionale relativa alle attività sportive, ricreative e culturali svolte** con allegato **rendiconto di gestione** dell'anno antecedente (inteso come stagione sportivo/agonistica)

riportante tutte le voci di entrate e di costi supportate dalla documentazione contabile o fatturazione.

Si precisa che la **relazione** dovrà tenere conto di quanto offerto in sede di gara nel progetto gestionale del servizio ed il **rendiconto della gestione** dovrà essere certificato da idonea figura professionale iscritta all'Albo dei Ragionieri, dei Dottori Commercialisti o Revisori Contabili.

Si precisa che il concessionario, unitamente al rendiconto di cui sopra, dovrà presentare le fatture quietanzate di tutti gli interventi di riqualificazione e, successivamente, di manutenzione di cui al piano presentato in sede di gara.

Il concessionario dovrà altresì presentare le certificazioni previste dalla normativa vigente per quanto riguarda gli interventi sugli impianti tecnologici che in generale per tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per cui sia necessaria la produzione di certificazioni di idoneità e conformità.

### 13.2 – Verifica di conformità

Il Responsabile del procedimento provvederà, sia nel corso sia al termine dell'esecuzione contrattuale, in conformità a quanto previsto all'articolo 102 del D. Lgs. 50/2016 ad accertare la regolare esecuzione delle prestazioni contrattuali e ad attestare, attraverso il rilascio di apposito certificato di verifica di conformità, che le stesse siano state eseguite dal concessionario a regola d'arte sotto il profilo tecnico e funzionale, in conformità e nel rispetto delle condizioni, modalità, termini e prescrizioni contrattuali nonché delle leggi di settore.

Nell'ipotesi che venga riscontrata l'esecuzione delle prestazioni in difformità a quanto richiesto dal presente capitolato speciale e dagli altri documenti contrattuali (compresa l'offerta tecnica presentata in sede di gara), il concessionario dovrà provvedere immediatamente alla sua corretta esecuzione.

Nel caso in cui il concessionario non si adegua al suddetto obbligo, il Comune di Asti, previa diffida, potrà, se del caso, fare eseguire da altri la prestazione, ponendo a carico del concessionario tutti i maggiori costi e spese, salva l'applicazione delle penali previste al successivo art. 18.

Il concessionario si impegna pertanto a:

- rendere accessibili al Comune di Asti ogni documentazione, informazione e notizia, anche su supporto elettronico, utile alla verifica del rispetto da parte del concessionario degli obblighi posti dal contratto;
- fornire al Responsabile unico del procedimento di parte pubblica ed al Direttore dell'esecuzione del contratto tutti i chiarimenti richiesti;
- partecipare alle visite che il Direttore dell'esecuzione, il Responsabile unico del procedimento di parte pubblica e/o gli incaricati dagli stessi designati effettuano al fine di svolgere i controlli e le verifiche di competenza, nonché alle visite di collaudo;
- informare tempestivamente il Comune di Asti in relazione a ogni circostanza o evento che potrebbe comportare sia ritardi nell'esecuzione dei lavori o nell'erogazione dei servizi, sia indisponibilità, anche parziale, dell'impianto e dei servizi, al manifestarsi di fatti o circostanze in grado di configurare, anche solo potenzialmente, presupposto per la mancata erogazione o decadenza delle fonti di finanziamento del progetto ed a ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere effetto pregiudizievole sulla concessione ovvero sulla capacità del concessionario di adempiere alle obbligazioni contrattuali.

## ARTICOLO 14

### RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO E COPERTURE ASSICURATIVE

Il concessionario è responsabile di tutte le attività a suo carico derivanti dal contratto.

In particolare, egli è responsabile:

- dell'esatto, corretto e puntuale adempimento delle obbligazioni contrattuali e della corretta esecuzione della concessione, restando espressamente inteso che le norme e le prescrizioni contenute e richiamate nel contratto, nei documenti contrattuali e negli allegati sono state da esso esaminate e riconosciute idonee ad assicurare il corretto adempimento;
- dei danni o pregiudizi di qualsiasi natura causati al Comune di Asti o ai suoi dipendenti e consulenti, come conseguenza diretta e/o indiretta delle attività del concessionario, anche per fatto doloso o colposo del suo personale dipendente, dei suoi collaboratori ed in genere di chiunque egli si avvalga per l'esecuzione della concessione, nelle fasi di progettazione, realizzazione degli interventi e gestione;
- di qualunque danno causato a persone e a cose in conseguenza della progettazione, dell'esecuzione dei lavori, della gestione dell'impianto e delle attività connesse

ed ha l'obbligo di tenere indenne e manlevare il Comune di Asti da ogni pretesa di terzi, derivante dal mancato o non corretto adempimento degli obblighi contrattuali per cause riconducibili al concessionario.

#### 14.1 – Coperture assicurative per la progettazione definitivo/esecutiva

Il concessionario deve presentare, contestualmente alla presentazione del progetto definitivo/esecutivo:

- **polizza assicurativa RC professionale** con massimali di importo almeno pari al valore del quadro economico dei lavori da progettare;
- **polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di progettazione e attività connesse**, per tutta la durata degli interventi di riqualificazione e sino alla data di emissione del certificato di collaudo con esito positivo. Tale polizza decorre dalla data di approvazione del progetto definitivo/esecutivo e deve avere un massimale non inferiore al valore delle opere da realizzare e deve coprire anche i rischi derivanti da errori od omissioni nella redazione del progetto definitivo/esecutivo che abbiano determinato nuove spese di progettazione e/o maggiori costi.

#### 14.2 – Coperture assicurative per l'esecuzione degli interventi di riqualificazione

Ai sensi dell'articolo 103, comma 7, del D.Lgs. n. 50/2016, il concessionario è obbligato a presentare all'amministrazione comunale, almeno 10 (dieci) giorni prima della data prevista per la consegna di ciascun intervento di qualificazione, **una polizza assicurativa intestata all'esecutore dei lavori**, in modo da tenere indenne il Comune di Asti da tutti i rischi di esecuzione e che preveda anche una garanzia della responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori. La polizza assicurativa è prestata da un'impresa di assicurazione autorizzata alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione.

La polizza assicurativa è stipulata contro tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati e deve coprire tutti i danni subiti dall'amministrazione comunale a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere, anche preesistenti, salvo quelli derivanti da errori di progettazione, insufficiente progettazione, azioni di terzi o cause di forza maggiore. Tale polizza deve essere stipulata nella forma «*Contractors All Risks*» (C.A.R.) e, nel caso specifico dovrà prevedere una somma assicurata così distinta:

**partita 1)** - per le opere oggetto del contratto: pari all'importo di affidamento dei lavori, comprensivo di IVA;

**partita 2)** - per le opere preesistenti: euro 1.000.000,00

**partita 3)** - per demolizioni e sgomberi: euro 500.000,00

La garanzia assicurativa di responsabilità civile per danni causati a terzi (R.C.T.) deve essere stipulata per una somma assicurata (massimale/sinistro) non inferiore ad euro 5.000.000,00.

Qualora il contratto di assicurazione preveda importi o percentuali di scoperto o di franchigia, questi non sono opponibili al Comune di Asti.

Il concessionario è obbligato a produrre all'amministrazione comunale, almeno 10 (dieci) giorni prima della consegna di ciascun intervento, una polizza intestata all'esecutore dei lavori, ai fini della copertura della **responsabilità civile verso i propri prestatori di lavoro e parasubordinati (R.C.O.)**, ai sensi: (a) del D.P.R. 30 giugno 1965 n. 1124, (b) del D.Lgs. 23 febbraio 2000 n. 38, e (c) del Codice Civile per danni non rientranti nella disciplina sub (a) e (b), stipulata presso primaria compagnia di assicurazione.

La copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.O. dovrà prevedere massimali adeguati all'effettiva consistenza del personale alle dipendenze dell'impresa esecutrice dei lavori.

Il novero degli assicurati dovrà espressamente comprendere, oltre l'esecutore dei lavori ed il concessionario, anche l'amministrazione comunale compresi i suoi amministratori e prestatori di lavoro e consulenti occasionalmente o saltuariamente presenti in cantiere, nonché la direzione lavori, i subappaltatori, i fornitori, i sub-fornitori e in genere tutti coloro che partecipano ai lavori.

La polizza R.C.O. deve essere mantenuta in vigore fino alla data del certificato di collaudo provvisorio e comunque fino alla consegna dell'opera.

Le suddette polizze dovranno inoltre essere presentate in tutti i casi in cui la normativa lo preveda per interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto.

#### **14.3 – Copertura assicurativa per la gestione dell'impianto**

Il concessionario assume in proprio ogni responsabilità per danni eventualmente subiti da parte di persone o di beni, tanto del concessionario stesso, quanto del Comune di Asti e di terzi, in virtù dei beni e dei servizi oggetto della concessione, ovvero in dipendenza di omissioni, negligenze o altre inadempienze relative all'esecuzione delle prestazioni contrattuali ad essa riferibili.

A tal fine il concessionario dovrà presentare all'Amministrazione, prima della stipula del contratto, una **polizza assicurativa**, rilasciata da primario istituto assicurativo, **a copertura del rischio da responsabilità civile** in ordine allo svolgimento di tutte le attività oggetto della presente gara, inclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per danni cagionati a Terzi, compresa il Comune di Asti.

Il concessionario si impegna a garantire la copertura assicurativa di cui sopra per tutto il periodo di durata della concessione ed a trasmettere al servizio comunale competente, ad ogni scadenza di polizza, la quietanza di pagamento del premio relativo al periodo successivo o eventuale nuova polizza sostitutiva con caratteristiche almeno analoghe a quelle della polizza presentata in sede di stipula del contratto.

Tale polizza dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- massimale RCT per sinistro e per persona non inferiore a **€ 2.000.000,00**;
- massimale RCO - se del caso - per sinistro e per persona non inferiore a **€ 2.000.000,00**;
- i massimali dovranno essere singolarmente garantiti anche in caso di sinistro che coinvolga sia la garanzia RCT che la garanzia RCO;
- non dovrà prevedere franchigia o, in caso contrario, la/e franchigia/e di polizza non potrà/nno essere opposta/e ai terzi e/o all'Amministrazione appaltante.

Nel caso in cui l'affidatario sia un R.T.I. di tipo orizzontale le garanzie assicurative devono essere presentate, su mandato irrevocabile, dall'impresa mandataria o capogruppo in nome e per conto di tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento con responsabilità solidale, con una delle seguenti modalità:

- polizza RCT/O appositamente stipulata dalla mandataria per la presente concessione, nella quale tutti i componenti dell'RTI hanno la qualifica di assicurati;
- appendice alla polizza RCT/O della mandataria nella quale si specifichi che la qualifica di assicurato viene estesa a tutti i componenti dell'RTI per la presente concessione.

Nel caso in cui l'affidatario sia un R.T.I. di tipo verticale, le garanzie assicurative devono essere presentate da ognuno dei componenti dell'RTI, allegando alla polizza dell'impresa mandataria o capogruppo apposita appendice nella quale si specifichi che la qualifica di assicurato viene estesa a tutti i componenti dell'RTI per la presente concessione.

Resta inteso che l'affidatario dovrà comunque risarcire i maggiori danni non coperti dalla polizza assicurativa.

## **ARTICOLO 15**

### **GARANZIE DEFINITIVE**

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto relative agli interventi di riqualificazione, del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, salva comunque la risarcibilità del maggior danno, il concessionario deve costituire, prima della stipula del contratto, una garanzia definitiva, conforme a quanto stabilito all'art. 103 del D.Lgs. 50/2016, pari al **10% dell'importo totale degli interventi** di riqualificazione – - ossia il **10% di €. 196.438,00 o di altro importo derivante dal Piano Economico Finanziario** presentato in sede di gara.

Inoltre, a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'impianto sportivo, del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, salva comunque la risarcibilità del maggior danno, il concessionario deve costituire garanzia definitiva, conforme a quanto stabilito all'art. 103 del D.Lgs. 50/2016, in misura pari a **€ 40.450,00** (calcolata applicando la percentuale del **10% al valore annuo della concessione**, come risultante da Piano economico finanziario redatto dal Comune di Asti).

Tale garanzia deve avere validità annuale; il concessionario è tenuto a presentare all'Amministrazione, annualmente, prima della scadenza della cauzione definitiva in corso di validità, una nuova polizza.

La mancata presentazione della cauzione definitiva comporterà l'attivazione della procedura di risoluzione contrattuale di cui al successivo art. 19 *Cessazione anticipata del contratto*.

Tali garanzie devono essere costituite prima della formale sottoscrizione del contratto.

Resta salvo, per l'Amministrazione, l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui le garanzie risultassero insufficienti.

## **ARTICOLO 16**

### **MODIFICHE DEL CONTRATTO DURANTE IL PERIODO DI EFFICACIA**

Il Comune di Asti, nel corso dell'esecuzione del contratto, potrà motivatamente apportare modifiche al contratto, nei casi e con le modalità previste dall'articolo 175 del D.Lgs 50/2016.

## **ARTICOLO 17**

## **DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO – AFFIDAMENTI A TERZI**

Il contratto non può essere ceduto, a pena di nullità.

Fatto salvo quanto previsto di seguito, è espressamente vietata la subconcessione delle attività oggetto dell'affidamento nella loro totalità o anche solo in parte o di modificare la destinazione d'uso dell'impianto concesso in comodato d'uso, pena la revoca della concessione.

Oltre a quanto previsto per i lavori, data la facoltà al concessionario, sulla base di quanto indicato in sede di offerta e previa comunicazione al Comune di Asti, di affidare a terzi, nel rispetto del D. Lgs. 50/2016 e della normativa vigente, per un periodo che non ecceda la durata della concessione, le seguenti attività:

- gestione della pubblicità;
- pulizia;
- manutenzione del verde;
- vigilanza;
- manutenzioni ordinarie e straordinarie, non incluse nel piano di fattibilità a base di gara;
- attività di ristorazione
- eventuali ulteriori attività, che potranno essere affidate a terzi, solo previa autorizzazione del Settore comunale competente.

Il concessionario si impegna a depositare presso il Comune di Asti, entro e non oltre 15 giorni dall'inizio dell'esecuzione delle attività in appalto/affidamento a terzi, la copia del contratto di appalto/affidamento, nonché la documentazione attestante il possesso da parte dell'appaltatore/affidatario dei requisiti di ordine generale e dei requisiti professionali e speciali.

Il concessionario risponde del puntuale adempimento di tutti gli obblighi e oneri connessi ai suddetti servizi affidati a terzi.

Si applica l'art. 174 del D. Lgs. 50/2016 in merito al subappalto.

## **ARTICOLO 18**

### **PENALI**

#### **18.1 - Penali per ritardi relative alla progettazione ed esecuzione dei lavori**

Il concessionario è responsabile, indipendentemente dalla prova del danno, di ogni ritardo a lui riconducibile in fase di progettazione e/o di esecuzione dei lavori.

In caso di ritardo si applicano le seguenti penali:

- per ogni giorno di ritardo, rispetto al termine assegnato, nella presentazione del progetto definitivo/esecutivo al Comune di Asti da parte del concessionario si applica una penale pari al 1/‰ dell'importo totale del valore stimato delle spese tecniche, al netto dell'IVA;
- per ogni giorno di ritardo sull'esecuzione dei lavori, riconducibile al concessionario, rispetto ai termini stabiliti nel cronoprogramma, parte integrante del progetto definitivo/esecutivo, si applica una penale al 1/‰ dell'importo totale dei lavori, al netto dell'IVA.

Qualora il concessionario recuperi i ritardi maturati, assicurando il rilascio del certificato di collaudo con esito positivo nel termine stabilito dal crono programma, senza aver cagionato danni al Comune di Asti, le somme versate a titolo di penale sono restituite, senza interessi o ulteriori oneri.

#### **18.2 - Penali relative alla gestione del servizio**

Ove il concessionario non rispetti ovvero violi gli obblighi di legge e le disposizioni del contratto, incluso quanto previsto dal presente capitolato speciale, imputabili a negligenza o colpa del concessionario o dei suoi soci o dipendenti, il Comune di Asti trasmetterà, via PEC, formale

**diffida ad adempiere**, assegnando un termine, decorso inutilmente il quale, in assenza di presentazione di motivate giustificazioni da parte del concessionario, si procederà all'applicazione di una penale pari ad €. 200,00 per ogni giorno solare di ritardo dalla scadenza del termine di cui alla suddetta diffida, il cui ammontare complessivo non potrà superare il 10% del valore della concessione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

Dopo la terza applicazione della suddetta penale ovvero in caso di raggiungimento di un ammontare di penali superiore al 10% del valore della concessione, il Comune di Asti potrà procedere alla risoluzione del contratto per inadempimento contrattuale, secondo quanto disposto all'art. 19 del presente capitolato.

In ogni caso resta salva la facoltà del Comune di Asti di procedere comunque alla risoluzione del contratto negli altri casi di cui al successivo articolo 19 *Cessazione anticipata del contratto*.

Le penali saranno applicate con la sola formalità della previa contestazione scritta delle inadempienze, a mezzo Pec, con termine di giorni cinque per eventuali difese scritte.

Il Comune di Asti si riserva di rivalersi sulla garanzia fideiussoria di cui all'art. 15.

## ARTICOLO 19

### CESSAZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO

Oltre a quanto è genericamente previsto dall'art. 1453 c.c. ed dall'articolo 176 del D.Lgs 50/2016, l'Amministrazione potrà risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, nei seguenti casi:

- a) abbandono e/o interruzione non motivata della concessione, salvo che per cause di forza maggiore;
- b) frode del concessionario;
- c) procedura fallimentare e messa in liquidazione del concessionario;
- d) cessione del contratto e/o subconcessione in violazione di quanto previsto al precedente art. 17;
- e) inosservanza reiterata delle disposizioni di legge, di regolamento, degli obblighi previsti dal contratto e suoi allegati;
- f) inadempienze o gravi negligenze nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto, che non siano eliminate e rimediate in seguito a formale diffida ad adempiere entro il termine assegnato dal Comune di Asti;
- g) danni gravi subiti a seguito di negligenze e/o inadempienze gravi del concessionario;
- h) inosservanze delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi e violazione reiterata delle norme di sicurezza e prevenzione;
- i) gravi danni prodotti ad impianti e attrezzature di proprietà del Comune di Asti;
- j) **mancata presentazione annuale della cauzione definitiva**, come stabilito all'art. 15;
- k) mancata osservanza degli obblighi di condotta previsti dal "Codice di Comportamento del Comune di Asti", approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 633 del 17.12.2013, oltre a quelli di cui al D.P.R. 16.04.2013, n. 62 - "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165";
- l) cumulo delle penali come previsto dal precedente art. 18;
- m) mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, ai sensi del comma 9-bis dell'art. 3 della legge 136/2010;
- n) ogni altra inadempienza non contemplata nel contratto o fatto che renda impossibile la prosecuzione della concessione per colpa del concessionario.

In caso di inadempimento del concessionario, il contratto sarà risolto secondo le modalità di cui all'art. 176 del D.Lgs. 50/2016, precisando che al concessionario saranno addebitati tutti i maggiori oneri dovuti alla sua inadempienza, comprese le spese di indizione di una nuova gara e/o altri ulteriori danni subiti, il cui importo sarà escusso dalla cauzione definitiva, ferma restando l'applicazione delle penali di cui al precedente art. 18 del presente capitolato.

Per ogni altra inadempienza o fatto che renda impossibile la prosecuzione del contratto, ai sensi degli artt. 1453 e ss. del codice civile, il Comune di Asti potrà dichiarare in qualsiasi momento, nel modo e nelle forme di legge, senza pregiudizio di ogni altra azione per rivalsa di danni, la decadenza dell'affidamento.

Qualora si verificano le condizioni di risoluzione del contratto per inadempimento del concessionario, il Comune di Asti comunica per iscritto al concessionario e agli enti finanziatori l'intenzione di risolvere il rapporto e, ai sensi dell'art. 176 comma 8 del D.Lgs. 50/2016, gli enti finanziatori, entro novanta giorni dal ricevimento della comunicazione, possono indicare un operatore economico, che subentri nella concessione, avente caratteristiche tecniche e finanziarie corrispondenti o analoghe a quelle previste nel bando di gara o negli atti in forza dei quali la concessione è stata affidata, con riguardo allo stato di avanzamento dell'oggetto della concessione alla data del subentro.

Per ogni altra ipotesi di cessazione o revoca si applicano le disposizioni di cui all'art. 176 del D.Lgs. 50/2016.

## **ARTICOLO 20 CONTROVERSIE**

Per ogni controversia che dovesse sorgere fra le parti, in esecuzione della concessione, la competenza è del Foro di Asti.

## **ARTICOLO 21 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.**

L'affidatario è tenuto ad osservare, nell'espletamento delle prestazioni oggetto del contratto, speciale o della legge, il Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/04/2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali ed il D.Lgs 196/2003 Codice in materia di protezione dei dati personali nonché tutte le altre disposizioni connesse emanate anche dall'Autorità Garante per la privacy.

A tal fine l'affidatario, prima dell'avvio del contratto, sarà nominato Responsabile del trattamento, come previsto dall'art. 28 del citato Regolamento (UE) 2016/679 con apposito atto in forma scritta, che specifichi la finalità perseguita, la tipologia dei dati, la modalità e la durata del trattamento, gli obblighi ed i diritti del responsabile del trattamento.

## **ARTICOLO 22 RINVIO**

Per tutto quanto non specificato nel presente capitolato e allegati, nonché nel progetto tecnico e nello schema di contratto, si rimanda alla normativa vigente, con particolare riferimento al D.Lgs. 50/2016.





**CITTA' DI ASTI**  
**SETTORE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA PUBBLICA**

**CUP G32H22000630007 - CIG. 9514149C1E - CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO  
DENOMINATO "CIRCOLO TENNIS LE MURA" COMPRENDENTE LA PROGETTAZIONE,  
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E LA GESTIONE**

## **MATRICE DEI RISCHI**

Come indicato nel capitolato speciale descrittivo e prestazionale, al concessionario è attribuito il diritto di gestire e sfruttare economicamente l'impianto sportivo denominato "*Circolo Tennis Le Mura*" di proprietà del Comune di Asti per l'intera durata della concessione, restando a carico dello stesso il **rischio operativo** del contratto, come specificato dal comma 1 dell'art. 165 del D.lgs. 50/2016.

Il presente documento descrive le diverse tipologie di rischio relative alla concessione dell'Impianto sportivo e definisce la cosiddetta *matrice dei rischi*.

I **PRINCIPALI RISCHI** connessi alla concessione dell'Impianto in oggetto sono descritti di seguito.

### **1. RISCHIO DI COSTRUZIONE**

Il rischio di costruzione è quello legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, ad inconvenienti di tipo tecnico e agli interventi ed opere ed al mancato completamento degli stessi (art. 3, comma 1, lett. aaa del D.lgs. 50/2016).

In tale categoria generale di rischio è possibile distinguere i seguenti rischi specifici:

**1.1 rischio amministrativo:** si tratta di un rischio legato al ritardato o mancato rilascio di autorizzazioni (pareri, permessi, licenze, nulla osta, etc.) da parte di soggetti pubblici e privati competenti, con conseguenti ritardi nella realizzazione degli interventi, che potrebbero causare maggiori costi e/o minori ricavi. Vista l'entità e la natura degli interventi da realizzare, che implicano anche pareri da parte della Soprintendenza Archeologica. Tale rischio è ritenuto medio-alto.

**1.2 rischio espropri,** connesso a ritardi da espropri o a maggiori costi di esproprio per errata progettazione e/o stima. Le opere proposte sono tutte nell'ambito di immobili comunali e non sono previste situazioni di esproprio che possano far variare i valori economici di gara o i tempi di esecuzione delle opere. Pertanto si ritiene questo rischio nullo.

**1.3 rischio ambientale o archeologico,** ossia rischio di bonifica dovuta alla contaminazione del suolo e rischio di ritrovamenti archeologici, con conseguenti ritardi nella realizzazione degli interventi e incremento dei costi per il risanamento ambientale o per la tutela archeologica. Gli interventi da realizzare insistono su immobili di proprietà comunale, che non richiedono opere di scavo che possano procurare danni da contaminazione; l'area però è un luogo di interesse archeologico e pertanto non si possono escludere ritrovamenti, anche se non sono previste opere di scavo. Si ritiene questo rischio medio.

**1.4 rischio di errori di progettazione**, connesso alla sopravvenienza di necessari interventi di modifica del progetto, derivanti da errori o omissioni di progettazione, tali da incidere significativamente su tempi e costi di realizzazione degli interventi. Il progetto definitivo/esecutivo è predisposto dal concessionario per cui il rischio connesso ad una errata progettazione è totalmente in capo al concorrente aggiudicatario ed il grado di rischio dipende dalla professionalità del progettista.

**1.5 rischio di esecuzione delle opere difformi dal progetto**, collegato al mancato rispetto degli standard di progetto, che potrebbero aggravare i costi e/o i tempi di realizzazione degli interventi. Tale rischio è legato anche alla possibilità di inadempimento contrattuale da parte di fornitori e appaltatori del concessionario. Da tenere in considerazione anche la possibilità di risoluzione del contratto e/o di applicazione penali e/o risarcimento danni, quale conseguenza dell'inadempimento del concessionario. Tale rischio è ritenuto medio.

**1.6 rischio di ritardo nell'approvazione del progetto esecutivo**, che potrebbe aggravare i costi e/o i tempi di realizzazione delle opere. Tale rischio è ritenuto medio.

**1.7 rischio di aumento dei costi relativi dei fattori produttivi**: si tratta di aumento dei costi dei fattori produttivi oppure aumento dei costi per inadeguatezza o indisponibilità di quelli previsti nel progetto. Tale rischio dipende da un'errata stima dei costi del progetto presentato, dovuta anche alla difficile previsione dell'andamento futuro dell'attuale situazione economica generale. Pertanto è ritenuto medio-alto.

**1.8 rischio di slittamento dei tempi di realizzazione** delle opere rispetto al cronoprogramma: tale rischio è legato sia a problematiche tecniche delle lavorazioni, ma anche a fattori esogeni. I ritardi potrebbero causare maggiori costi, minori ricavi, nonché l'applicazione delle penali e risarcimento di danni. Inoltre i ritardi potrebbero determinare il mancato riconoscimento di contributi pubblici, necessari per il mantenimento dell'equilibrio economico finanziario. Tale rischio è ritenuto medio.

## **2. RISCHIO DI DOMANDA**

Il rischio di domanda, che può non dipendere dalla qualità delle prestazioni erogate dal concessionario, è legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il concessionario deve soddisfare, ovvero è il rischio legato alla mancanza di utenza e, quindi, di flussi di cassa (art. 3, comma 1, lett. ccc del D.lgs. 50/2016).

In tale categoria generale di rischio è possibile distinguere i seguenti rischi specifici:

**2.1. rischio di contrazione della domanda di mercato**, ossia di riduzione della domanda complessiva del mercato relativa al servizio, che si riflette anche su quella del concessionario. Si valuta questo rischio medio;

**2.2. rischio di contrazione della domanda specifica**, collegato all'insorgere nel mercato di riferimento di un'offerta competitiva di altri operatori che eroda parte della domanda. Questo rischio dipende dalla concorrenza da parte di altri impianti sportivi nel settore del tennis e del padel presenti in città. Pertanto si valuta questo rischio medio.

## **3. RISCHIO DI DISPONIBILITÀ**

Il rischio di disponibilità è quello legato alla capacità, da parte del concessionario, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti (art. 3, comma 1, lett. bbb del Codice). In tale categoria generale di rischio è possibile distinguere i seguenti rischi specifici:

**3.1. rischio di manutenzione ordinaria**, derivante da una cattiva e non adeguata programmazione delle manutenzioni (vedi piano delle manutenzioni ordinarie del concessionario), con conseguente aumento dei costi. Si valuta questo rischio medio.

**3.2 rischio di manutenzione straordinaria, non preventivata**, derivante da una progettazione o costruzione non adeguata, con conseguente aumento dei costi (vedi piano delle manutenzioni straordinarie del concessionario). Si valuta questo rischio medio.

**3.3 rischio di performance**, ossia il rischio che la struttura messa a disposizione o i servizi erogati non siano conformi agli standard tecnici e funzionali prestabiliti, con conseguente riduzione dei ricavi. Si valuta questo rischio basso.

**3.4 rischio di obsolescenza tecnica**, legato ad una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti, incidente sui costi di manutenzione. Si valuta questo rischio medio.

**3.5 rischio di indisponibilità totale o parziale della struttura e/o dei servizi da erogare**, anche per periodi di tempo limitati per cause non imputabili al concessionario, con conseguente riduzione di ricavi. Si valuta questo rischio basso.

**3.6 rischio relativo all'approvvigionamento energetico**: si tratta del rischio di carenza delle forniture di energia elettrica e gas con conseguente aumento dei costi ed eventualmente riduzione dei ricavi. Tale rischio dipende dall'andamento futuro del mercato dell'energia, ora influenzato dalla guerra in Ucraina. Pertanto tale rischio è ritenuto medio-alto.

#### **4. ALTRI RISCHI**

Accanto ai rischi di costruzione, di domanda e di disponibilità, vi sono una serie di rischi che possono presentarsi nella fase antecedente l'aggiudicazione e/o la stipula del contratto in quella successiva al termine di scadenza contrattuale ovvero durante l'intero ciclo di vita del contratto.

Tra questi, si segnalano:

**4.1 rischio di commissionamento**: si tratta del rischio che gli interventi non ricevano l'approvazione da parte di altri soggetti pubblici o della collettività (portatori di interessi nei confronti delle opere - stakeholders), necessaria per procedere alla realizzazione delle stesse. Questo rischio potrebbe causare maggiori costi e minori ricavi dovuti a ritardi nella realizzazione degli interventi ed a eventuali contenziosi. Si valuta questo rischio basso.

**4.2 rischio eventi atmosferici/meteorologici**, per eventuali danni alla struttura derivanti da agenti atmosferici meteorologici avversi di particolare gravità ed eccezionalità, con conseguente aumento dei costi e/o necessità di sospendere la gestione. Si valuta questo rischio medio.

**4.3 rischio normativo-politico-regolamentare**, ossia che modifiche normative non prevedibili contrattualmente determinino un aumento dei costi per il conseguente adeguamento o, nei casi estremi, il venir meno della procedura o dell'affidamento, nonché un aumento dei costi legati alle azioni contro la nuova normativa. Si valuta questo rischio basso.

**4.4 rischio di finanziamento e finanziario**, che si concretizza nel mancato reperimento delle risorse di finanziamento a copertura dei costi oppure in un aumento dei tassi di interesse e/o di mancato rimborso di una o più rate di finanziamento, con conseguente aumento dei costi o impossibilità di proseguire nell'operazione. Si valuta questo rischio medio.

**4.5 rischio di insolvenza** da parte dei soggetti che devono pagare il prezzo dei servizi (es. utenti finali); Si valuta questo rischio basso.

**4.7 rischio di valore residuale**, ossia il rischio di restituzione alla fine del rapporto contrattuale di un bene di valore inferiore alle attese. Si valuta questo rischio medio.

#### **STRUMENTI PER L'ANALISI E ALLOCAZIONE DEI RISCHI.**

Una corretta valutazione dei rischi è compiuta attraverso l'elaborazione di una *matrice dei rischi*, che permetta di definire se l'ottimale allocazione del rischio specifico debba essere in capo al soggetto pubblico o privato.

Al fine della costruzione della matrice dei rischi, si sono considerati i seguenti aspetti:

- a) *tipo rischio*, ovvero l'individuazione di tutti quegli elementi che potrebbero costituire un rischio di gestione del servizio (colonna 1);
- b) *probabilità del verificarsi di un evento* associato ad un rischio (risk assessment): rischio nullo, rischio basso, rischio medio, rischio alto, ecc.... (colonna 2);
- c) *Effetti del verificarsi di un evento* associato ad un rischio, in termini di maggiori costi e/o minori ricavi e/o ritardi (colonna 3)
- d) *Strumenti per la mitigazione del rischio* (risk management): individuazione dei meccanismi che permettono di minimizzare gli effetti derivanti da un evento (colonne 4);
- e) *allocazione del rischio* al soggetto pubblico e/o privato (colonne 5 e 6);
- f) *corrispondenza tra rischio e trattamento dello stesso all'interno del capitolato speciale o altra documentazione di gara*, effettuata mediante l'individuazione dell'articolo, se possibile, che disciplina lo stesso (colonna 7).

TIPO DI RISCHIO	PROBABILITÀ DEL VERIFICARSI DEL RISCHIO	EFFETTI (MAGGIORI COSTI E/O DIMINUIZIONE DEI RICAVI E/O RITARDI)	STRUMENTI PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO	RISCHIO A CARICO DEL PUBBLICO	RISCHIO A CARICO DEL PRIVATO	RIFERIMENTI AL CONTRATTO
<b>1. Rischio di costruzione</b>						
rischio amministrativo	Rischio medio-alto	Ritardi e maggiori costi	Presenza un team dedicato alla progettazione ed alla cura degli aspetti amministrativi particolarmente esperto; richiesta di requisiti di tecnici e professionali adeguati agli appaltatori degli interventi; richiesta ai progettisti e appaltatori di apposite cauzioni e polizze professionali e di responsabilità civile per la copertura di danni, inadempimenti e ritardi nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi	X Per atti amministrativi emessi dal Comune	X Per atti amministrativi emessi da autorità terze	Capitolato speciale - art. 8 e progetto di fattibilità
rischio espropri	Rischio nullo	/		/	/	/
rischio ambientale o archeologico	Rischio medio	Ritardi e maggiori costi, anche per applicazione di penali		X	X	Capitolato speciale - artt. 8 - 18 e progetto di fattibilità
rischio di errori di progettazione	Il rischio dipende dalla professionalità del progettista	Ritardi e maggiori costi anche per applicazione di penali		-	X	Capitolato speciale - artt. 8 - 18 e progetto di fattibilità
rischio di esecuzione delle opere difformi dal progetto	Rischio medio	Ritardi e maggiori costi anche per applicazione di penali		-	X	Capitolato speciale - artt. 8 - 18 e progetto di fattibilità
rischio di ritardo nell'approvazione del progetto esecutivo	Rischio medio	Maggiori costi, anche per applicazione di penali		-	X	Capitolato speciale - art. 18
rischio di aumento dei costi dei fattori produttivi	Rischio medio-alto	Maggiori costi		-	X	Capitolato speciale - art. 8

rischio di slittamento dei tempi di realizzazione	Rischio medio	Ritardi e maggiori costi, anche per applicazione di penali		X Per cause di forza maggiore	X Sia per cause di forza maggiore sia per fatti del concessionario	Capitolato speciale – art. 18
2. Rischio di domanda						
Rischio di contrazione della domanda di mercato	Rischio medio	Minori ricavi	Mantenimento di elevati standard qualitativi del servizio e soluzioni di offerta al pubblico ampie e variegate, per garantire la fidelizzazione dell’utenza anche in contesti sfavorevoli di mercato	-	X	Capitolato speciale – artt. 6 e 7
Rischio di contrazione della domanda specifica	Rischio basso	Minori ricavi		-	X	Capitolato speciale – artt. 6 e 7
3. Rischio di disponibilità						
Rischio di manutenzione ordinaria	Rischio medio	Maggiori costi	Presentazione e realizzazione da parte del concessionario di un adeguato e puntuale Piano delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, con lo scopo di assicurare il mantenimento in efficienza della struttura e degli impianti – Utilizzo di prodotti e materiali di buona qualità - Presenza un team dedicato gestione dell’impianto particolarmente esperto	-	X	Capitolato speciale – art. 8
Rischio di manutenzione straordinaria	Rischio medio	Maggiori costi		-	X	Capitolato speciale – art. 8
Rischio di performance	Rischio basso	Minori ricavi		-	X	Capitolato speciale – artt. 6 e 7
Rischio di obsolescenza tecnica	Rischio medio	Maggiori costi		-	X	Capitolato speciale – art. 8
rischio di indisponibilità totale o parziale della struttura e/o dei servizi da erogare	Rischio medio	Minori ricavi		-	X	Capitolato speciale – artt.6 e 7
rischio relativo all’approvvigionamento energetico	Rischio medio-alto	Maggiori costi/minori ricavi				Capitolato speciale – artt.6 e 7
4. Altri rischi						
Rischio di commissionamento	Rischio basso	Maggiori costi e minori ricavi dovuti a ritardi nella realizzazione delle opere ed a eventuali contenziosi	Potrebbe essere necessario verificare e acquisire preventivamente il consenso degli stakeholders	-	X	/

Rischio eventi atmosferici/meteorologici	Rischio medio	Maggiori costi – Minori ricavi	Stipulazione di specifiche polizze assicurative	X per eventuali danni alla struttura non dipendenti da negligenze del concessionario	X per minori ricavi e/o maggiori costi di gestione e costi derivanti da negligenze del concessionario	Capitolato speciale – artt. 6 e 7
Rischio normativo politico regolamentare	Rischio basso	Maggiori costi/riduzione di ricavi	Mantenimento proficue relazioni e di costanti flussi informativi con gli stakeholders pubblici di riferimento	-	X	Capitolato speciale – artt. 6 e 7
Rischio di finanziamento e finanziario	Rischio medio	Maggiori costi, anche per applicazione di penali - eventuale risoluzione contrattuale e risarcimento danni	Ampliamento della sfera degli istituti di credito – Prediligere tassi fissi - Aggiornamento costante sui mercati finanziari	-	X	Capitolato speciale - progetto di fattibilità - Pef
Rischio di insolvenza	Rischio basso	Minori ricavi	Privilegiare il pagamento in anticipo di abbonamenti per periodi lunghi, limitando le concessioni di crediti a terzi	-	X	Capitolato speciale – artt. 6 e 7
Rischio di valore residuale	Rischio medio	Maggiori costi	Realizzazione di un adeguato e puntuale Piano della manutenzione ordinaria e straordinaria	-	X	Capitolato speciale – artt. 4 e 8