



COMUNE DI GANDINO
Provincia di Bergamo

UFFICIO LAVORI PUBBLICI, DEMANIO E
PATRIMONIO
SERVIZIO URBANISTICA E TERRITORIO

Gestione del centro sportivo comunale di via Cà dell'Agro 1

Capitolato speciale d'appalto



Piazza Vittorio Veneto nr.7
Cap 24024 Gandino (BG)



035.745567 – Fax 035.745646



info@comune.gandino.bg.it



comune.gandino@legalmail.it



Sommario

| | |
|--|----|
| ART. 1. IMMOBILI OGGETTO DI AFFITTO..... | 3 |
| ART. 2. DURATA DELL’AFFITTO..... | 3 |
| ART. 3. MODELLO DI GESTIONE..... | 3 |
| ART. 4. ONERI ED ADEMPIMENTI A CARICO DELL’AFFITTUARIO | 4 |
| ART. 5. CANONE DI AFFITTO | 5 |
| ART. 6. MANUTENZIONI DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI | 5 |
| ART. 7. SOPRALLUOGO E PRESA VISIONE DEI LUOGHI E DEI LOCALI | 6 |
| ART. 8. IMPOSTA DI BOLLO E FATTURAZIONE | 6 |
| ART. 9. CAUZIONE DEFINITIVA | 6 |
| ART. 10. DANNI DERIVANTI DALLA GESTIONE E/O COSTRUZIONE E POLIZZE ASSICURATIVECAUZIONE DEFINITIVA | 7 |
| ART. 11. FORZA MAGGIORE..... | 8 |
| ART. 12. DOCUMENTI CONTRATTUALI | 8 |
| ART. 13. REVISIONE PREZZI | 8 |
| ART. 14. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO..... | 8 |
| ART. 15. VARIABILITA’ DEL CONTRATTO | 9 |
| ART. 16. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO..... | 9 |
| ART. 17. OBBLIGHI DI TRACCIABILITA’ DEI FLUSSI FINANZIARI - CESSIONE DEI CREDITI | 9 |
| ART. 18. FALLIMENTO DEL CONCESSIONARIO O MORTE DEL TITOLARE | 10 |
| ART. 19. CONTROVERSIE..... | 10 |
| ART. 20. SPESE A CARICO DEL AFFITTUARIO..... | 10 |
| ART. 21. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO..... | 11 |
| ART. 22. CONTROLLI | 11 |
| ART. 23. PENALI..... | 12 |
| ART. 24. CLAUSOLE DI RECESSO E REVOCA..... | 12 |
| ART. 25. IPOTESI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO..... | 13 |
| ART. 26. SOSPENSIONE DELL’AFFITTO..... | 14 |
| ART. 27. DISPOSIZIONI ANTIMAFIA..... | 14 |
| ART. 28. RISERVATEZZA | 14 |
| ART. 29. ALTRI ONERI OBBLIGHI E RESPONSABILITA’ DELL AFFITTUARIO..... | 15 |
| ART. 30. NORME DI SICUREZZA E DI RIFERIMENTO PER LA GESTIONE DELL’IMPIANTO | 16 |
| ART. 31. DISPOSIZIONI FINALI – RINVIO | 16 |





ART. 1. IMMOBILI OGGETTO DI AFFITTO

Oggetto dell'affidamento è l'affitto del centro sportivo comunale di via Cà dell'Agro e dei beni annessi, siti in Gandino (Bg).

I beni sono di seguito descritti:

- bar con annessi accessori;
- terrazza in legno coperta;
- Area polifunzionale dove l'Amministrazione ha in corso la realizzazione di nuovo campo da pàdel scoperto (fase di affidamento lavori) con un piano di sviluppo che prevede un ulteriore campo da pàdel e la copertura completa dei due campi da realizzare a cura e spese dell'affidatario del presente contratto.

ART. 2. DURATA DELL'AFFITTO

L'affitto avrà durata di n.12 (dodici) anni. Alla scadenza della concessione non interverrà in alcun caso il rinnovo tacito.

La Stazione Appaltante, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della stipula del contratto, si riserva la facoltà di recedere unilateralmente in qualsiasi tempo dal contratto, previa formale comunicazione all'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art.120 comma 11 del D.Lgs nr.36/2023 alla scadenza del contratto, nelle more di espletamento di una nuova procedura di affitto, il concedente potrà comunque ricorrere, previa comunicazione scritta, alla proroga tecnica del contratto alle medesime condizioni in corso, " qualora l'interruzione delle prestazioni possa determinare situazioni di pericolo per persone, animali, cose, oppure per l'igiene pubblica, oppure nei casi in cui l'interruzione della prestazione dedotta nella gara determinerebbe un grave danno all'interesse pubblico che è destinata a soddisfare. In tale ipotesi il contraente originario è tenuto all'esecuzione delle prestazioni contrattuali ai prezzi, patti e condizioni previsti nel contratto." In ogni caso, la proroga contrattuale sarà subordinata ad atti autorizzativi emessi dall'Amministrazione appaltante.

ART. 3. MODELLO DI GESTIONE

Il modello di gestione ipotizzato per l'impianto in oggetto sarà presentato dall'operatore, partendo dal piano di sviluppo proposto dall'Amministrazione di seguito riportato:

| nuovo impianto di pàdel | costi | lavori |
|---|---------------|---------------|
| costi per il nuovo impianto di pàdel | €. 425.000,00 | €. 367.292,04 |
| costi a carico del comune | €. 149.900,00 | €. 125.334,51 |
| costi a carico dell'affidatario della presente procedura con offerta economicamente più vantaggiosa | €. 275.100,00 | €. 241.957,53 |





ART. 4. ONERI ED ADEMPIMENTI A CARICO DELL’AFFITTUARIO

Nell’ambito dell’affidamento del centro sportivo di via Cà dell’Agro, l’affittuario si impegna a:

1. Garantire un’apertura annuale dell’impianto almeno durante i giorni di apertura dello stadio e comunque almeno 300 gg annui
2. Corrispondere al comune di Gandino, nella sua qualità di ente concedente e proprietario dell’infrastruttura, il canone annuo posto a base d’asta di € 3.000,00 (di cui €2.000, da impianto fotovoltaico di kw 9) +aggiornato dell’offerta
3. Di provvedere a proprie cure e spese alla redazione del progetto esecutivo, direzione lavori e contabilità delle opere previste dalla presente contratto per il progetto di ampliamento e copertura della nuova struttura a padel come indicato nel progetto di fattibilità allegato al presente capitolato.
4. Entro la fine del primo anno di gestione, aver eseguito gli interventi di costruzione del secondo campo da padel e copertura dei due campi realizzati (se proposto nell’offerta). Il gestore dovrà comprovare i lavori mediante la produzione di fatture quietanzate e certificato di regolare esecuzione.
5. Effettuare puntualmente ed a propria cura e spese tutti gli interventi di manutenzione ordinaria che si renderanno necessari nel corso della gestione pluriennale.
6. Entro il primo anno dovranno essere realizzate anche le migliorie proposte dall’affidataria in sede di offerta. A tal fine l’affidatario si impegna a trasmettere all’ente concedente un dettagliato report delle attività svolte con una quantificazione a consuntivo delle spese effettivamente sostenute.
7. Provvedere ad intestarsi ed a corrispondere il pagamento della fornitura di tutte le utenze necessarie per il funzionamento dell’impianto.
8. L’affidatario si impegna a gestire e custodire l’impianto ed i manufatti ad esso pertinenti rispettandone la destinazione d’uso stabilita dall’ente concedente ed obbligandosi a condurla usando la diligenza del buon padre di famiglia ed esonerando il concedente da qualsiasi responsabilità a riguardo.
9. E’ fatto obbligo all’affittuario di assicurare la custodia ed il corretto uso di tutti gli immobili ed impianti per tutta la durata dell’affitto dovendo alla scadenza riconsegnarli nel pristino stato, salvo normale usura e le modifiche migliorative preventivamente autorizzate, senza che queste comportino alcun obbligo ed onere per l’ente concedente.
10. L’affidatario è obbligato a mantenere le strutture e gli impianti a norma e dovrà presentare al concedente le certificazioni della regolarità e conformità a seguito di collaudi e revisioni oppure nel caso in cui siano eseguiti nuovi lavori: non dovrà apportare agli impianti modificazioni che ne diminuiscano lo stato di consistenza, potrà per altro, previo il benestare del Concedente, apportare migliorie all’impianto ed alle sue pertinenze.
11. L’affidatario si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno agli immobili, sollevando l’ente concedente da ogni responsabilità per gli eventuali danni che a chiunque possano derivare a causa dell’utilizzo e della non corretta gestione delle strutture e degli impianti da parte degli stessi.
12. L’affidatario sarà sempre ritenuto direttamente responsabile ed economicamente garante di ogni e qualsiasi danno e/o pregiudizio che possa derivare ai beni mobili ed immobili da esso



medesimo condotti o da terzi a seguito del proprio comportamento “colposo” nella condotta e gestione dei medesimi.

13. L'affidatario deve utilizzare personale con regolare posizione assicurativa e previdenziale ed osservare tutte le norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela della sicurezza, salute, assicurazione ed assistenza dei lavoratori.

ART. 5. CANONE DI AFFITTO

Il canone di affitto annuo per la gestione dell'impianto sportivo, che verrà indicato nel contratto, sarà quello offerto in sede di gara con offerta a rialzo rispetto all'importo di €3.000,00 anno, Il canone annuo di affitto andrà pagato all'ente concedente anticipatamente a far data della sottoscrizione del contratto. L'affittuario non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere nessuna eccezione od azione se non dopo aver eseguito il pagamento di tutte la rate scadute, anche in caso di giudizio pendente.

Il parziale o mancato pagamento del canone alle scadenze convenute costituisce sempre ed automaticamente la messa in mora dell'affittuario, qualunque ne sia la causa. Saranno, pertanto, dovuti sugli importi non corrisposti o corrisposti in ritardo gli interessi legali e di mora, senza che questo costituisca per il concedente la rinuncia ad ogni altra azione per la verificata o persistente inadempienza, fatto sempre salvo il maggior danno.

Il mancato pagamento del canone come meglio specificato negli articoli seguenti potrà portare alla risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile fatto salvo il maggior danno a carico dell'affittuario.

In caso di mancato pagamento delle rate di canone è facoltà dell'ente concedente avvalersi della garanzia di cui agli articoli seguenti.

ART. 6. MANUTENZIONI DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI

L'affidatario assume l'obbligo di effettuare puntualmente ed a propria cura e spese tutti gli interventi di manutenzione ordinaria che si renderanno necessari nel corso della gestione pluriennale. A tal fine l'affittuario si impegna a trasmettere all'ente concedente entro la fine di ogni anno di gestione, e dunque entro il 31.12 di ogni anno, un dettagliato report delle attività svolte con una quantificazione a consuntivo delle spese effettivamente sostenute.

Si precisa che per le attività manutentive ed accessorie (quali la pulizia dei locali, taglio erba, la verifica e manutenzione di impianti o parte degli stessi, ecc...) l'affittuario potrà avvalersi di ditte esterne dotate di opportuna qualificazione, professionalità e mezzi.

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione, l'ente concedente potrà effettuare controlli periodici per verificare lo stato di conservazione delle strutture e degli impianti in contraddittorio con l'affittuario.

L'affittuario sarà altresì responsabile della pulizia e disinfezione dei locali, della pulizia e decoro dei percorsi pedonali, dello sgombero neve (laddove necessario). Spetta, altresì, all'affittuario effettuare a propria cura e spese, previa autorizzazione dell'ente concedente, tutti gli eventuali interventi che si dovessero rendere necessari nel tempo, anche per intervenute esigenze normative, per rendere i locali e le aree perfettamente idonei all'uso previsto.



È fatto divieto all'affittuario, senza preventivo consenso scritto dell'ente concedente, di far eseguire o di eseguire mutamenti edilizi nei locali e su tutti gli impianti (elettrici, idraulici, di riscaldamento, ecc...) in essi esistenti. Tutte le opere di sistemazione, messa in sicurezza, miglioramento ed adeguamento degli immobili e degli impianti dovranno essere preventivamente approvate per iscritto dall'ente concedente, previa concertazione delle soluzioni tecniche da utilizzare e nel rispetto della normativa vigente pena risoluzione della affitto e passeranno gratuitamente in proprietà al Comune a scadenza dell'affitto senza nulla a pretendere l'affittuario.

Copia delle autorizzazioni all'esercizio, dei progetti, delle segnalazioni di inizio attività, permessi ed autorizzazioni ad effettuare lavori edilizi comunque denominati, delle dichiarazioni di conformità degli impianti che l'affittuario eventualmente realizzerà dovranno essere depositate presso il Comune di Gandino e gli originali saranno esibiti dell'affittuario ogniqualvolta sia richiesto dalle autorità competenti. Nessun intervento edilizio potrà essere effettuato senza aver concluso le necessarie procedure di legge ed l'affittuario è tenuto a comunicare la data di inizio e di termine dei lavori. Gli interventi su parti impiantistiche quali gli impianti elettrici, termofluidici ed elettromeccanici dovranno essere realizzati da personale e tecnici qualificati nei rispettivi rami e per ogni intervento dovrà seguire ed essere trasmessa all'ente concedente la documentazione attestante l'esecuzione a regola d'arte (certificati di conformità) nonché la documentazione "as built" a firma di un tecnico abilitato.

ART. 7. SOPRALLUOGO E PRESA VISIONE DEI LUOGHI E DEI LOCALI

Ai fini della presentazione dell'offerta economica e tecnica, è obbligatorio, in sopralluogo per visionare gli impianti e gli immobili oggetto di affitto secondo quanto riportato nel disciplinare di gara.

ART. 8. IMPOSTA DI BOLLO E FATTURAZIONE

In merito all'imposta di bollo si applica quanto stabilito dalla Risoluzione nr.96/E del 16 dicembre 2013 dell'Agenzia delle Entrate - Direzione centrale normativa.

ART. 9. CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento o adempimento inesatto delle obbligazioni stesse, l'affittuario, al momento della sottoscrizione del contratto, dovrà produrre cauzione definitiva pari al 10% dell'importo corrispondente al canone di affitto di aggiudicazione e dell'importo dei lavori, rilasciata sotto le forme e ai sensi dell'art.117 del D.Lgs nr. 36/2023.

La mancata costituzione della cauzione definitiva determina, in ogni caso, la decadenza dall'affidamento e l'acquisizione della garanzia provvisoria (se richiesta) da parte dell'ente concedente che aggiudicherà al concorrente che segue in graduatoria. Per tutto quanto non indicato nel presente Capitolato Speciale e nel bando e disciplinare di gara si applica quanto previsto dall'art.117 del D.Lgs nr.36/2023.

La cauzione rimarrà vincolata per tutta la durata dell'affitto, quale garanzia a favore dell'ente concedente per il regolare ed esatto adempimento dell'affittuario di tutti gli obblighi contrattuali, contributivi ed assicurativi e verrà svincolata, per la quota dei lavori a fine degli stessi, per il resto dopo la scadenze del contratto, dietro richiesta dell'affittuario medesimo ed in assenza di pendenze



di qualsiasi natura con l'ente concedente; resta inteso che l'ente concedente ha diritto di rivalersi direttamente sulla cauzione anche per l'applicazione delle penali. Si specifica ulteriormente che la cauzione definitiva, determinata come sopra indicato, non potrà essere ridotta sino alla scadenza del contratto di concessione così come riportato al precedente art.4 e che pertanto l'importo originario della cauzione definitiva dovrà permanere fino all'avvenuta riconsegna delle strutture e degli impianti al termine del contratto a seguito di formale attestazione dell'avvenuto adempimento da parte degli uffici comunali competenti.

Il deposito cauzionale non sarà produttivo di alcun interesse in favore dell'ente concedente. La fideiussione può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993 nr.385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998 nr.58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La medesima fideiussione, comunque rilasciata, dovrà in particolare:

- avere quale beneficiario Comune di Gandino;
- essere specificamente riferita alla gara in oggetto;
- prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art.1944 del Codice Civile;
- prevedere la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del Codice Civile;
- prevedere l'impegno alla liquidazione della somma garantita su semplice richiesta scritta dell'ente concedente entro il termine di giorni 15 (quindici) dalla richiesta medesima;
- essere escussa dall'ente concedente dietro una semplice richiesta scritta senza che il fideiussore possa richiedere alla stessa Amministrazione comunale giustificazione alcuna a supporto di tale escussione in ordine al contratto trattandosi di garanzia a prima richiesta. Quanto sopra, anche nell'ipotesi di eccezioni o contestazioni del concessionario o di giudizio pendente avanti l'autorità giudiziaria o avanti all'eventuale organismo arbitrale.

In caso di escussione totale o parziale della cauzione, l'affittuario ha l'obbligo di integrare la stessa, fino all'importo stabilito a pena di decadenza immediata del contratto di affitto. In alternativa, in caso di garanzia costituita da cauzione, qualora l'ente concedente dovesse rivalersi su di essa sarà obbligo del concessionario - a semplice richiesta dell'ente concedente - provvedere alla ricostituzione della cauzione a termini contrattuali entro 30 giorni dalla data di escussione. In caso di inadempimento alla predetta obbligazione nel termine congruo assegnato, è facoltà dell'amministrazione risolvere il contratto ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile.

ART. 10. DANNI DERIVANTI DALLA GESTIONE E/O COSTRUZIONE E POLIZZE ASSICURATIVE CAUZIONE DEFINITIVA

Nel caso fossero rilevati danni agli impianti o alle loro pertinenze, imputabili a imprudenza dell'affittuario e formalmente accertati, il costo per il ripristino, valutato a norma di legge, è posto a carico dell'affittuario.



I danni diretti e/o indiretti incluso il fermo dell'impianto discendenti da difetti progettuali, costruttivi o realizzativi dell'impianto in questione, ovvero dalla non conformità a norme di legge o prescrizioni amministrative in materia di sicurezza e prevenzione saranno a carico del Concedente che potrà nel caso avvalersi delle garanzie rilasciate dalla ditta costruttrice. L'eventuale fermo dell'impianto di pàdel, a seguito di quanto sopra, non comporterà l'applicazione di alcuna penale in capo al concedente ed all'affittuario.

ART. 11. FORZA MAGGIORE

Si considerano danni di forza maggiore quelli provocati da cause imprevedibili. I danni che dovessero derivare a causa dell'arbitraria esecuzione della gestione e dei lavori in capo al concessionario non potranno mai essere iscritti a causa di forza maggiore e dovranno essere riparati a cura e spese dell'affittuario stesso, il quale è altresì obbligato a risarcire gli eventuali consequenziali danni derivati alla Amministrazione comunale nella sua qualità di ente concedente.

I danni che il concessionario ritenesse ascrivibili a causa di forza maggiore dovranno essere denunciati al Comune di Gandino comunale entro 5 (cinque) giorni dall'inizio del loro avverarsi, unicamente mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata sotto pena di decadenza dal diritto di risarcimento.

ART. 12. DOCUMENTI CONTRATTUALI

I documenti contrattuali che regolano i rapporti fra le parti sono:

- il contratto;
- il disciplinare di gara;
- il presente Capitolato Speciale con i relativi allegati;
- l'offerta tecnica ed economica presentata dal concorrente;
- progetto di fattibilità tecnico economica del piano di sviluppo;

I documenti sopra elencati, in caso di discordanze sull'esatta interpretazione delle disposizioni in essa contenute, prevalgono l'uno sull'altro nell'ordine con il quale sono sopra elencati. In ogni caso, le norme di legge imperative o comunque inderogabili, prevalgono sulle eventuali disposizioni contrattuali contenute nel contratto, nel disciplinare di gara, nel Capitolato Speciale con i relativi allegati e nell'offerta tecnica ed economica presentata dal concorrente

ART. 13. REVISIONE PREZZI

In caso di eventuale affidamento di servizi analoghi per la revisione prezzi si farà riferimento alle disposizioni dell'art.106 comma 1 lettere b, c e d del D.Lgs nr.050/2016 e s.m.i..

ART. 14. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

E' fatto divieto all'affidatario di cedere il relativo contratto stipulato.

E' invece facoltà del affittuario, previa autorizzazione scritta dell'ente concedente, subaffittare o sub concedere, parzialmente il servizio di somministrazione di alimenti e bevande all'interno dell'impianto a terzi, solo se questi dimostrino di essere in possesso di tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie previste in materia .





ART. 15. VARIABILITA' DEL CONTRATTO

L'affittuario non può, per alcun motivo, introdurre di sua iniziativa variazioni alle condizioni contrattuali. Egli ha obbligo di eseguire tutte le variazioni ritenute opportune dall'ente concedente e che questi gli abbia ordinato, che non rappresentino modifica essenziale alla natura del contratto e delle relative prestazioni.

Resta in ogni caso facoltà unilaterale dell'ente concedente risolvere il contratto a suo insindacabile giudizio in qualsiasi momento con semplice comunicazione a mezzo lettera raccomandata o posta elettronica certificata con preavviso di 30 giorni (trenta giorni) qualora venissero meno le condizioni che hanno determinato il servizio di gestione dell'impianto senza che il concessionario possa accampare pretese di sorta per la risoluzione anticipata del contratto.

ART. 16. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

In seguito all'aggiudicazione definitiva, il concorrente aggiudicatario si impegna a stipulare il conseguente contratto, presentando la documentazione richiesta dall'ente concedente. L'Aggiudicatario dovrà presentarsi, a pena di decadenza dell'aggiudicazione ed incameramento della cauzione provvisoria, per la stipula del contratto di affitto nonché per la redazione del verbale di consegna delle strutture e degli impianti nei giorni e nel luogo che verranno indicati dall'ente concedente con lettera raccomandata o posta elettronica certificata.

Nel caso in cui non si addivenga alla stipulazione del contratto, per cause non imputabili all'ente concedente, si procederà ad incamerare la cauzione provvisoria e dichiarare la decadenza dell'aggiudicazione, avviando l'affidamento alla seconda ditta nella graduatoria delle offerte; le spese sostenute saranno addebitate all'impresa inadempiente, salva ogni altra azione per ulteriori danni.

ART. 17. OBBLIGHI DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI - CESSIONE DEI CREDITI

L'affittuario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13 agosto 2010 nr.136 ("Piano straordinario contro le mafie, nonché la delega al Governo in materia antimafia") e s.m.i..

Il concessionario deve comunicare alla stazione appaltante gli estremi identificativi dei conti correnti dedicati di cui all'art.3 comma 1 della legge nr.136/2010 entro sette giorni dalla loro accensione o, nel caso di conti correnti già esistenti, dalla loro prima utilizzazione in operazioni finanziarie relative ad una commessa pubblica, nonché, nello stesso termine, le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi. In caso di successive variazioni, le generalità e il codice fiscale delle nuove persone delegate, così come le generalità di quelle cessate dalla delega sono comunicate entro sette giorni da quello in cui la variazione è intervenuta.

Tutte le comunicazioni previste nel presente comma sono fatte mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art.21 del D.P.R. 28 dicembre 2000 nr.445.

In attuazione degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari delle commesse pubbliche previsti all'art.3 della Legge 13 agosto 2010 nr.136 ("Piano straordinario contro le mafie, nonché la delega al Governo in materia antimafia") e s.m.i., l'atto di cessione deve prevedere apposita clausola nella quale il cessionario dovrà indicare gli estremi identificativi del conto corrente bancario o postale dedicato, anche in via non esclusiva, alla riscossione, verso la committente, dei crediti acquisiti,



unitamente alle generalità ed al codice fiscale della persona o delle persone delegate ad operare su di esso; parimenti il cedente dovrà indicare gli estremi identificativi del conto corrente bancario o postale dedicato, anche in via non esclusiva, alla riscossione, verso il cessionario, dei crediti ceduti, unitamente alle generalità ed al codice fiscale della persona o delle persone delegate ad operare su di esso. Su tale conto il cessionario anticiperà i pagamenti al cedente, indicando obbligatoriamente i codici CIG dell'intervento.

ART. 18. FALLIMENTO DELL’AFFITTUARIO O MORTE DEL TITOLARE

L'affittuario si obbliga per sé, per i suoi eredi ed aventi causa. In caso di fallimento dell'impresa aggiudicataria, il contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile.

In caso di morte del titolare di ditta individuale, sarà facoltà dell'Amministrazione scegliere, nei confronti degli eredi ed aventi causa, tra la continuazione oppure il recesso del contratto. Nel caso di raggruppamenti temporanei di imprese si applica la disciplina prevista dal D.Lgs nr.050/2016 e s.m.i..

ART. 19. CONTROVERSIE

Qualora sorgessero controversie in ordine alla validità, all'interpretazione e/o all'esecuzione del contratto, le parti esperiranno un tentativo di accordo bonario ai sensi dell'art.210 del D.Lgs nr. 36/2023. L'ente concedente a seguito della richiesta del concessionario formulerà, previa istruttoria, una proposta di accordo bonario da sottoporre al concessionario per l'accettazione. L'accettazione del concessionario dovrà pervenire per iscritto nel termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della proposta; l'accordo bonario dovrà poi essere sottoscritto dalle parti e farà parte integrante del contratto.

Nel caso in cui le parti non raggiungessero l'accordo bonario, competente a conoscere la controversia sarà l'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Bergamo.

ART. 20. SPESE A CARICO DEL AFFITTUARIO

Tutte le spese, tasse e imposte inerenti e conseguenti alla gara di affitto ed alla stipulazione del relativo contratto, anche se non espressamente richiamate dal presente Capitolato Speciale, nonché le spese per la registrazione del contratto stesso, le spese per i diritti di segreteria e per il deposito, la custodia amministrativa e lo svincolo della cauzione sono a totale carico dell'affittuario.

Saranno inoltre a carico dell'affittuario:

- tutte le spese notarili o equipollenti ed in particolare gli oneri fiscali e di registrazione;
- le spese di manutenzione ordinaria;
- tutte le spese di gestione (riscaldamento, consumi di acqua potabile, energia elettrica, telefonia e dati, gas, le tasse, i tributi, le imposte dirette ed indirette di esercizio per le voci pertinenti) come precedentemente indicate;
- le spese inerenti alla realizzazione di opere e lavori necessari all'utilizzo specifico cui i beni oggetto dell'affitto sono destinati, anche a causa di sopravvenute esigenze normative;
- le altre spese previste nel presente capitolato;

L'affittuario non potrà variare la destinazione d'uso dei locali, né apportare modifiche, né eseguire lavori nei locali senza preventiva autorizzazione scritta dell'ente concedente. Tutte le spese relative alle modifiche non autorizzate dall'ente concedente sono comunque a totale carico dell'affittuario





che si obbliga al ripristino dello status quo entro il termine perentorio eventualmente indicatogli dall'ente concedente, fatta eccezione per i mutamenti reversibili e/o irreversibili autorizzati per iscritto dal concedente.

Alla scadenza dell'affitto i beni concessi, le migliorie e i lavori per la costruzione del campo da pàdel e relativa copertura rimarranno di proprietà del comune di Gandino.

ART. 21. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile Unico del Procedimento è individuato nel geom. Carrara Francesco Responsabile dell'area tecnica, che potrà avvalersi dei propri collaboratori per quanto attiene alle richieste di intervento, diffide, comunicazioni in genere ed a cui spetta l'onere di controllo e vigilanza circa il rispetto di tutte le norme contrattuali e legislative- regolamentari vigenti.

ART. 22. CONTROLLI

L'ente concedente e gli altri Enti, ciascuno nell'esercizio delle rispettive funzioni istituzionali, hanno la facoltà di eseguire, in qualsiasi momento e tramite i competenti uffici, controlli tecnici, amministrativi e fiscali sugli immobili concessi, sull'attività esercitata e sulla conformità della stessa e dei requisiti soggettivi del concessionario all'oggetto e alle condizioni stabilite dal contratto di concessione.

Nel corso del contratto l'ente concedente può disporre, in qualsiasi momento, tramite i funzionari dell'Area Tecnica e di Polizia Locale ispezioni e controlli, senza obbligo di preavviso, finalizzati alla verifica dei corretti adempimenti contrattuali da parte dell'affittuario.

Nel caso di visita ispettiva senza preavviso, l'ente concedente procederà all'esecuzione delle verifiche in presenza di due testimoni: uno scelto fra i dipendenti dell'Amministrazione comunale medesima e l'altro fra i dipendenti dell'affittuario. In caso di rifiuto da parte del personale dell'affittuario a presenziare alle verifiche, l'ente concedente procederà egualmente in presenza di due testimoni scelti fra i dipendenti dell'Amministrazione comunale ed in tale evenienza tutti gli inadempimenti che verranno rilevati, non potranno, in alcun modo, essere contestati dell'affittuario.

Sia i funzionari dell'ente concedente incaricati dall'Area Tecnica o dalla Polizia Locale all'esecuzione dei controlli ed il personale dell'affittuario sono autorizzati dalle parti a presenziare al sopralluogo ed a sottoscrivere verbali e documenti relativi ai risultati dei controlli effettuati.

Nel caso di visita ispettiva con preavviso, l'avviso va inviato, a mezzo pec, al domicilio legale eletto dell'affittuario ed eventualmente e non obbligatoriamente anche all'indirizzo della sede operativa dell'affittuario. La comunicazione andrà trasmessa dall'ente concedente almeno 24 (ventiquattro) ore prima dell'ora in cui saranno effettuati i controlli; allo scopo farà fede la data e l'ora della ricevuta della pec. Nella comunicazione sarà specificata, obbligatoriamente, la data e l'ora in cui avverrà la visita e l'indirizzo della sede in cui l'affittuario dovrà presentarsi.

Alla visita ispettiva con preavviso, potrà presentarsi l'affittuario o il suo rappresentante o in caso di assenza di quest'ultimo, il suo sostituto. E' facoltà comunque dell'affittuario o del suo rappresentante o del sostituto di quest'ultimo, delegare una persona di fiducia diversa a presenziare alla visita ispettiva. In tale evenienza, la persona delegata dovrà presentarsi alla data, nell'ora e nel luogo convenuti dall'ente concedente munita di delega scritta. La suddetta delega potrà essere



inviata anche a mezzo pec all'ente concedente. In mancanza della delega, il concessionario sarà assente alla visita.

Sia la persona delegata alla visita ispettiva con preavviso, che il personale del concessionario nel caso di visita senza preavviso, avranno la piena rappresentanza del concessionario stesso nei confronti dell'ente concedente, con la conseguenza che tutte le eventuali contestazioni di inadempienza allo stesso comunicate in sede di accertamento, avranno eguale valore come se fossero direttamente poste al concessionario o al suo legale rappresentante o al sostituto di quest'ultimo. La persona delegata o il personale del concessionario in caso di visita senza preavviso, perciò, sono autorizzate e sono tenute a sottoscrivere, in contraddittorio con l'incaricato dell'ente concedente, il verbale e documenti relativi ai controlli effettuati.

In caso di mancata presenza del concessionario o del suo rappresentante o del sostituto di questi o di persona delegata alla visita ispettiva con preavviso, il funzionario dell'ente concedente procederà comunque alla visita, anche in assenza di testimoni; in tale evenienza, tutti gli inadempimenti che verranno rilevati, non potranno, in alcun modo, essere contestati dal concessionario.

ART. 23. PENALI

Limitatamente agli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture e degli impianti, nel caso in cui si verificasse una qualsiasi irregolarità dovuta ad imperizia e/o negligenza dell'operatore economico, l'ente concedente interverrà in sostituzione dell'affittuario con spese che verranno addebitate all'affittuario medesimo.

Nel caso in cui le attività di cui al presente capitolato, per qualsiasi ragione imputabile all'affittuario, siano interrotte, ovvero siano espletate in modo non conforme alle clausole di cui al presente capitolato, sarà applicata una penale giornaliera di € 150,00, salvo la facoltà di risolvere il rapporto contrattuale.

In tutti i casi l'applicazione delle penali di cui al presente articolo non pregiudica il risarcimento di eventuali danni e/o ulteriori oneri sostenuti dall'ente concedente a causa dell'inadempienza dell'operatore economico.

Quanto sopra fatta salva la facoltà di richiedere, qualora le manchevolezze siano ostative per il servizio o pregiudizievoli per la sicurezza, la risoluzione del contratto.

I valori delle penali suddette si intendono aggiornati automaticamente in base all'indice ISTAT, ogni anno.

ART. 24. CLAUSOLE DI RECESSO E REVOCA

All'ente concedente è riconosciuta la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento, per ragioni di pubblico interesse in analogia di quanto disposto dall'articolo 1671 del Codice Civile. Fermo restando quanto previsto dagli artt.88 comma 4-ter e 92 comma 4 del D.Lgs nr.159/2011, l'ente concedente può inoltre recedere in via unilaterale dal contratto in qualunque momento in attuazione di quanto previsto all'art.123 del D.Lgs nr. 36/2023.

La concessione per l'esercizio pubblico degli impianti potrà essere revocata dal Comune concedente per comprovate esigenze di pubblico interesse previa comunicazione. In tal caso al Concessionario spetterà un indennizzo per il danno emergente dall'anticipata risoluzione della convenzione, nonché per l'avviamento (art.13 c.1 L.R. 74/89).



ART. 25. IPOTESI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il mancato rispetto, da parte dell'affittuario e/o del Concedente, di quanto pattuito o delle disposizioni degli organi di vigilanza, o l'inosservanza di norme contenute in leggi o regolamenti, darà facoltà alla parte adempiente di inviare una diffida ad adempiere all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata a./p.e.c. entro il termine essenziale ed inderogabile di gg 15 dal ricevimento di tale comunicazione, il Concessionario e/o il Concedente dovranno fornire le opportune spiegazioni e se del caso prendere i provvedimenti necessari.

Trascorso tale periodo senza che nulla sia avvenuto potrà essere intrapresa l'azione di risoluzione dell'affitto, con conseguente obbligo della parte inadempiente di liquidare tutti i danni subiti alla parte adempiente.

Per quanto attiene ad inadempimenti dell'affittuario, l'intero contratto è risolvibile ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile:

- nel caso di frode, a qualsiasi titolo, da parte del concessionario nell'esecuzione delle prestazioni affidate;
- nel caso di sospensione unilaterale dell'attività durante i periodi di apertura per un periodo superiore a 5 gg anche non consecutivi, fatte salve cause di forza maggiore o diverse;
- nel caso di cessione di tutto o parte del contratto (laddove non espressamente consentito);
- nel caso di applicazione di penali che annualmente superino cumulativamente il 10% (dieci per cento) dell'importo annuo netto contrattuale;
- nel caso in cui la mancata prestazione, il ritardo o la negligenza del concessionario comporti l'esposizione a rischi fisici del personale a qualsiasi titolo presenti negli immobili;
- mancata tempestiva comunicazione da parte del concessionario verso l'ente concedente di eventi che possano comportare in astratto, o comportino in concreto, la perdita della capacità generale a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art.94 del D.Lgs nr. 36/2023 e delle altre norme che disciplinano tale capacità generale;
- perdita, in capo all'affittuario, della capacità generale a stipulare con la Pubblica Amministrazione, anche temporanea, ai sensi dell'art.94 del D.Lgs nr.36/2023 e delle altre norme che stabiliscono forme di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- ripetuta violazione del requisito di correttezza e regolarità contributiva, fiscale e retributiva da parte del concessionario che determinino una grave irregolarità;
- grave violazione delle norme in tema di sicurezza del lavoro;
- grave violazione dell'obbligo di segretezza su tutti i dati, le informazioni e le notizie comunque acquisite dal concessionario nel corso o in occasione dell'esecuzione contrattuale;
- nei confronti dell'affittuario per il quale sia intervenuta la decadenza dell'attestazione di qualificazione, per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci;
- qualora nei confronti dell'affittuario sia intervenuto un provvedimento definitivo che disponga l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al codice delle leggi antimafia e delle relative misure di prevenzione, ovvero sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per i reati di cui all'articolo 94 del D.lgs. 36/2023;
- qualora l'esecuzione delle prestazioni ritardi per negligenza dell'affittuario rispetto alle previsioni del contratto, il Responsabile Unico del Procedimento gli assegna un termine che, salvo i casi d'urgenza, non può essere inferiore a 15 giorni, entro i quali il concessionario deve eseguire le



prestazioni. Scaduto il termine assegnato, e redatto processo verbale in contraddittorio con il concessionario, qualora l'inadempimento permanga, la stazione appaltante risolve il contratto, fermo restando il pagamento delle penali.

Il presente contratto si risolverà, inoltre, al verificarsi anche di una sola delle seguenti inadempienze:

- reiterate e gravi violazioni delle norme di pubblica sicurezza che portino ad una sospensione dell'attività da parte degli organi deputati al controllo;
- reiterate e gravi violazioni delle norme in materia sanitaria che portino a sospensioni dell'attività da parte dell'azienda sanitaria;
- morosità nei pagamenti del canone per 2 rate consecutive;
- sospensione ed interruzione delle forniture (acqua, gas, luce, ecc...) come conseguenza della morosità del concessionario;
- decadenza o mancato rinnovo dell'iscrizione presso il Registro delle Imprese per l'attività oggetto del presente contratto;
- utilizzo dei locali e delle strutture per destinazioni d'uso ed attività non previste dal presente contratto ovvero in assenza della prevista autorizzazione dell'ente concedente.

I casi elencati al precedente punto saranno contestati all'affittuario per iscritto come dianzi riportato.

Non potranno essere intese quale rinuncia ad avvalersi della clausola di cui al presente articolo eventuali mancate contestazioni e/o precedenti inadempimenti per i quali l'ente concedente non abbia ritenuto di avvalersi della clausola medesima e/o atti di mera tolleranza a fronte di pregressi inadempimenti del concessionario di qualsivoglia natura.

Nel caso di risoluzione del contratto, l'ente concedente si riserva ogni diritto al risarcimento dei danni subiti ed in particolare si riserva di esigere dall'affittuario il rimborso di eventuali spese riscontrate in più rispetto a quelle che avrebbe sostenuto in presenza di regolare adempimento del servizio.

ART. 26. SOSPENSIONE DELL'AFFITTO

L'azione di sospensione dell'affitto potrà essere disposta dalla Società concedente, qualora insorgano ragioni di pubblica incolumità o quando si ritenga necessaria la fissazione di un termine per adempiere ad eventuali prescrizioni ed obblighi, così come previsti dall'articolo 13, c.2 della L.R. 74/89.

ART. 27. DISPOSIZIONI ANTIMAFIA

Il concessionario è obbligato all'osservanza di tutte le norme di legge in materia di misure contro la delinquenza mafiosa vigenti di cui al D.Lgs nr.159/2011 e s.m.i. e sopravvenute in corso di esecuzione del contratto

ART. 28. RISERVATEZZA

L'affittuario ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi compresi quelli che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga in possesso e comunque, di non divulgarli in alcun modo ed in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del contratto.



Il concessionario è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, nonché dei propri eventuali prestatori di servizi e opere e dei dipendenti, consulenti e collaboratori di questi ultimi, degli obblighi di segretezza anzidetti.

Il concessionario dovrà altresì attenersi alle disposizioni contenute nel Regolamento U.E. 679/2016 e s.m.i., ed alle successive norme di attuazione, nei casi in cui lo stesso debba trovare applicazione. Il concessionario dovrà altresì assicurare la riservatezza dei dati e delle informazioni sensibili relativi agli utenti dell'impianto secondo le norme vigenti.

ART. 29. ALTRI ONERI OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DELL'AFFITTUARIO

Tutti gli obblighi o gli oneri nel presente Capitolato Speciale e necessari per l'espletamento delle attività devono intendersi a carico dell'affittuario ad esclusione di quelli esplicitamente previsti a carico dell'ente concedente. L'enunciazione degli obblighi ed oneri a carico dell'affittuario contenuta nei documenti contrattuali non è esaustiva; pertanto, ove si rendesse necessario adempiere ad obblighi ed oneri non specificatamente indicati nei singoli documenti, ma necessari per l'espletamento delle prestazioni contrattuali, questi sono a completo carico dell'affittuario.

L'affittuario è unico responsabile, sia penalmente che civilmente, tanto verso l'ente concedente che verso terzi, di tutti i danni di qualsiasi natura, che potrebbero essere arrecati durante l'esecuzione del servizio, per colpa tanto sua che dei suoi dipendenti o di eventuali subappaltatori autorizzati.

L'affittuario con il presente atto si impegna a porre in essere costantemente, per tutta la durata del contratto, misure idonee a consentire la salvaguardia dell'incolumità pubblica. Il Comune è comunque esonerato espressamente da qualsiasi responsabilità per danni diretto o indiretti che potessero derivare dal fatto, dall'azione o dall'omissione del Concessionario o di terzi, suoi aventi causa.

A tal fine l'affittuario dichiara espressamente di aver contratto idonea assicurazione (di responsabilità civile) come stabilito all'ART. 12.

L'affittuario si obbliga a manlevare l'ente concedente da qualsiasi responsabilità derivante da eventuali azioni proposte direttamente nei confronti della stessa, da parte di dipendenti dell'Impresa ai sensi dell'articolo 1676 del Codice Civile nonché da parte degli utenti dell'impianto e/o dei locali tecnici e degli operatori economici con i quali il concessionario abbia sottoscritto contratti di servizio/prestazioni d'opera e così come si obbliga a manlevare l'ente concedente da qualsiasi conseguenza dannosa che terzi dovessero subire da persone o cose in dipendenza dell'attività. L'ente concedente non assume alcuna responsabilità per danni, infortuni ed altroché dovessero derivare al concessionario ed ai suoi dipendenti nell'esecuzione del servizio. Il concessionario sarà esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni vigenti e di quelle che potranno intervenire nel corso del contratto, relative all'assunzione dei lavoratori, alla tutela infortunistica, di collocamento e di assunzione obbligatoria, sociale e previdenziale, delle maestranze addette ai lavori oggetto del presente capitolato.

L'affittuario è obbligato a prestare l'assistenza necessaria alle visite ispettive da parte dell'ente concedente.



ART. 30. NORME DI SICUREZZA E DI RIFERIMENTO PER LA GESTIONE DELLA STRUTTURA

L'affittuario deve osservare e fare osservare ai propri dipendenti, nonché a terzi presenti sui luoghi nei quali si erogano i servizi, tutte le norme di cui sopra e prendere inoltre, di propria iniziativa, tutti quei provvedimenti che ritenga opportuni per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro. Ogni irregolarità deve essere comunicata ai responsabili dell'ente concedente.

L'affittuario deve altresì osservare tutte le disposizioni ed ottemperare a tutti gli obblighi stabiliti dalle leggi, norme sindacali, assicurative, nonché dalle consuetudini inerenti la manodopera.

Tutti i lavoratori devono essere assicurati presso l'I.N.A.I.L. contro gli infortuni sul lavoro e presso l'I.N.P.S. per quanto riguarda le malattie e le assicurazioni sociali.

L'affittuario deve trasmettere, all'ente concedente l'elenco nominativo del personale impiegato nonché il numero di posizione assicurativa presso gli Enti sopra citati e la dichiarazione di aver provveduto ai relativi versamenti dei contributi.

Resta onere del concessionario elaborare il documento di valutazione dei rischi afferenti all'esercizio della propria attività ai sensi del D.Lgs nr.81/2008 e s.m.i. e di provvedere all'attuazione delle misure di sicurezza necessarie per eliminare o ridurre al minimo i rischi specifici connessi all'attività svolta dalla stessa.

Sono a carico del concessionario tutti gli adempimenti previsti dal D.Lgs nr.81/2008 e s.m.i. nella sua qualità di datore di lavoro e committente dei lavori eseguiti presso l'impianto, nessuno escluso. Sono infine a carico del concessionario tutti gli obblighi e gli adempimenti previsti dalla normativa di settore.

ART. 31. DISPOSIZIONI FINALI – RINVIO

La semplice presentazione dell'offerta implica l'accettazione di tutte le condizioni e norme contenute nel presente Capitolato Speciale e relativi allegati, nonché nei documenti facenti parte della documentazione di gara.

L'offerente resta impegnato per effetto della presentazione dell'offerta stessa, mentre questo ente concedente non assumerà verso di questi alcun obbligo se non quando risulteranno perfezionati, a norma di legge, tutti gli atti inerenti il contratto.

Il rapporto contrattuale di cui al servizio è subordinato all'integrale e assoluto rispetto della vigente normativa in tema di contratti pubblici

Per quanto non espressamente indicato, si fa rinvio alla legislazione vigente in materia di appalti pubblici di servizi, al Codice Civile ed a quella regolamentante l'esercizio dell'attività in oggetto anche se non espressamente citate nel presente Capitolato Speciale nonché a tutte le norme presenti nell'ordinamento.

Gandino, 27/02/2025

IL TECNICO COMUNALE
Carrara geom. Francesco