

**CAPITOLATO SPECIALE DELLA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA "AREA CALCIO"  
PRESSO IL CENTRO SPORTIVO "MANIN". CIG B1E875A047.**

**Art. 1. Ente concedente**

Comune di Sesto San Giovanni (MI) (di seguito denominato Comune o A.C.) con sede in Piazza della Resistenza 20 - 20099 Sesto San Giovanni (MI) – tel. 02.2496.1 – [www.sestosg.net](http://www.sestosg.net) – pec : [comune.sestosg@legalmail.it](mailto:comune.sestosg@legalmail.it) ; [impianti-sport.sestosg@pec.actalis.it](mailto:impianti-sport.sestosg@pec.actalis.it) - P.IVA 00732273968 .

**Art. 2. Inquadramento della concessione**

2.1 Dati urbanistici

Catasto :

- foglio : 42  
- mappale : 29, 308

Superficie fondiaria (A = a+b): mq. 60.409

Superficie coperta (a): mq. 832

Superficie scoperta (b): mq. 59.577

Area a verde: presenza di verde d'arredo anche con alberi d'alto fusto collocato prevalentemente lungo il perimetro del centro sportivo specialmente lungo via Manin e via Di Vittorio. Lungo il confine Nord/Ovest (Oratorio San Domenico Savio), e a Sud sono localizzate due aree di circa 5.000 mq e 3.000 mq attualmente prati utilizzati come campi di allenamento.

Area a parcheggio: presenza di due aree per la sosta con parcheggi pubblici, una di circa 2.400 mq nella zona a Sud/est con accesso dalla via Manin, e una di circa 1.400 mq nella zona a sud/ovest con accesso dalla via Molino Tuono.

2.2 Caratteristiche tecniche

L'impianto, realizzato negli anni Ottanta, era finalizzato all'attività sportiva dell'atletica, del calcio e del tamburello. A servizio di dette attività sportive era stata realizzata una struttura adibita a spogliatoi e locali di servizio, oltre ad un'ampia tribuna per il pubblico.

Nel corso degli anni, a seguito della dismissione di alcune attività sportive presenti nel centro, per contrastare lo stato di abbandono delle strutture è stata eseguita una riorganizzazione degli spazi, aprendo anche ad attività socio economiche oltre a modificare quelle sportive esistenti.

Ad oggi la struttura si presenta con le seguenti caratteristiche distributive:

- n.1 campo da Rugby in erba naturale;
- n.1 campo da calcio a 11 giocatori, in erba naturale;
- n. 2 aree a verde utilizzate come campetti di allenamento;
- le tribune per il pubblico che si sviluppano lungo il lato Ovest del campo da RUGBY e si collegano sia all'ingresso di via Di Vittorio che a quello di via Manin, hanno in parte un doppio affaccio, sia per campo da RUGBY che per il campo da CALCIO. All'interno della tribuna, sia a Nord che a Sud sono situati i servizi igienici per il pubblico;

- n. 1 struttura geodetica fissa, utilizzata da una società sportiva per la ginnastica artistica (un'attrezzatura sportiva privata di interesse pubblico, con una convenzione in diritto di superficie per 30 anni, fino al 22/12/2045 e con una servitù di passaggio nel centro sportivo);

- n. 1 palazzina di servizio, dislocata su 2 piani, che racchiude tutte le funzioni di servizio all'impianto, spogliatoi e servizi igienici per gli atleti, uffici.

La palazzina ospita anche la sede operativa in città della Croce Rossa Italiana (CRI) ed è pertanto suddivisa in due diversi ambienti nel senso verticale con i seguenti utilizzi:

a) la parte lato ingresso su via Manin, destinata a spogliatoi ed uffici delle società sportive.

b) la parte verso l'ingresso di via Molino Tuono, ospita in affitto la sede operativa in città della Croce Rossa Italiana (CRI), per le sue attività operative ed istituzionali.

Le parti comuni del centro sportivo, vengono coordinate dall'Amministrazione Comunale secondo criteri di natura condominiale.

### 2.3 Consistenza delle attrezzature sportive

TIPOLOGIA	Quantità (n.)	Dimensioni (m o mq)	Note
Campo da Rugby	1	118 m x 67 m	Erba naturale
Campo da calcio	1	105 m x 65 m	Erba naturale
Area a verde x allenamenti	1	5.000 mq	Lato nord
Area a verde x allenamenti	1	3.000 mq	Lato sud
Tensostruttura attrezzata	1	43 m x 19 m	Ginnastica artistica

### 2.4 Consistenza delle attrezzature di supporto

TIPOLOGIA	Quantità (n.)	Dimensioni (mq)	Note
Palazzina di servizio -parte sportiva	1	850 mq	Con servizi igienici, spogliatoi, docce, uffici e infermeria
Palazzina di servizio - parte Croce Rossa	1	510 mq	Con uffici, servizi igienici, foresteria e depositi
Tribuna	1	1600 mq	Con doppio affaccio
Servizi igienici per il pubblico sotto tribuna	2	80 mq	2 blocchi totali suddivisi tra uomini e donne
biglietteria	1	20 mq	

Gli ambiti descritti dal Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio si configurano, ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. 36/2023, come lotti funzionali. Il presente capitolato ha pertanto ad oggetto i servizi di gestione, sportivi e tecnici, del lotto "**AREA CALCIO**" presso il Centro sportivo comunale "MANIN" sito in via Manin 110 a Sesto San Giovanni (MI), **costituito dalle aree e dagli spazi di seguito elencati**, e perimetrati nelle planimetrie allegate al presente capitolato con linea continua di colore azzurro :

- campo da calcio a 11 (undici) – (1) – privo di impianto di illuminazione;

- campo da allenamento Nord – (2) – retro campo da calcio, lato oratorio, con illuminazione funzionante a tre punti;

- campo da allenamento Sud – (3) – retro palazzina spogliatoi, con illuminazione funzionante a due punti;

- tribuna di pertinenza del campo da calcio, priva di agibilità continuativa a pubblico spettacolo e

pertanto utilizzabile entro il limite di capienza delle 100 (cento) persone, applicando quanto previsto dall'art. 20 "Complessi e impianti con capienza non superiore a 100 spettatori o privi di spettatori" del D.M. 18 marzo 1996 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi" ;

- porzione della palazzina al piano seminterrato, dall'ingresso lato su via Manin, fino all'atrio divisorio (atrio comune), adibita a locali spogliatoi, servizi igienici e magazzino.

Locali da utilizzare in alternanza con il soggetto Concessionario degli spazi sportivi per il RUGBY, secondo i rispettivi calendari di attività definiti dalle Federazioni di appartenenza :

- n. 2 blocchi servizi igienici per il pubblico, situati 1 a Nord e 1 a Sud del sotto-tribuna;
- locale deposito situato nel seminterrato della zona sottopassaggio di accesso ai campi;
- locale infermeria situato a piano terra, con accesso dal camminamento esterno.

Su tali spazi, in alternanza con il Concessionario del Rugby e quindi secondo i calendari delle rispettive gare e competizioni, il Concessionario della "AREA CALCIO" deve adempiere gli obblighi di gestione qui stabiliti al successivo art. 9.

Sono esclusi dagli obblighi di gestione, la manutenzione e la conduzione dei seguenti impianti : centrale termica, impianto ascensore, e le utenze relative alle forniture di : teleriscaldamento, acqua sanitaria, energia elettrica, della palazzina e parti comuni, che restano a carico del Comune per la parte millesimale della ripartizione delle spese condominiali, di competenza degli utilizzi sportivi del centro Manin.

Per l'uso a servizi sportivi del centro, viene applicato il "Piano tariffario per l'utilizzo del centro sportivo MANIN" approvato con delibera di Giunta comunale n. 334 del 10/11/2009 e aggiornato annualmente all'indice Istat attraverso l'allegato al Bilancio di Previsione "Tariffe - servizi a domanda individuale e diversi". Le tariffe in vigore per l'anno 2024 sono quelle indicate al successivo art. 6 "Tariffe".

Gli altri usi, non sportivi, contrattualizzati all'interno del centro sportivo, provvedono alle spese di competenza in base alla ripartizione prevista nei rispettivi contratti.

Resta inoltre ad esclusivo carico del Comune la manutenzione straordinaria del Centro Sportivo.

Il Centro sportivo, gli impianti e le strutture annesse vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano, completi degli arredi e delle attrezzature sportive e non sportive presenti.

Per quanto riguarda l'organizzazione di eventuali manifestazioni con presenza di pubblico, non essendovi un'agibilità con Commissione Provinciale di Vigilanza o Commissione Comunale di Vigilanza, si dovrà presentare la documentazione riguardante l'evento attraverso lo sportello telematico del Comune, al S.U.A.P. per l'ottenimento della necessaria autorizzazione anche, secondo quanto di rispettiva competenza, attraverso l'intervento della CPV o CCV.

#### **Nota Bene**

Si rende noto che è in corso la progettazione di una vasca volano per l'impianto di depurazione di via Manin, da realizzarsi nella parte a Sud del centro sportivo; pertanto dal momento in cui inizieranno i lavori di realizzazione, oltre a tutta l'area a Sud del centro sportivo, sarà interdetto anche l'uso del "campo da allenamento Sud (3)". Sulla base delle informazioni disponibili all'emissione della procedura di gara, si stabilisce che il "campo da allenamento Sud (3)" fa parte della presente Concessione nel periodo intercorrente tra la stipula della stessa e il 31 agosto 2026.

La successiva interdizione avrà una durata pari alla tempistica di realizzazione e collaudo dei lavori di realizzazione della vasca, che si ipotizza di circa 2 anni dall'inizio dei lavori, ma che al momento non è stata ancora stabilita. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale tenere informato il gestore su tempistiche ed avanzamento del cronoprogramma sia del progetto che dei lavori.

#### **Art. 3. Durata della concessione**

La concessione di gestione del Centro sportivo ha la durata di anni 2 (due), con possibilità di rinnovo di 1 (un) ulteriore anno, a decorrere dal 01/09/2024 ovvero, se successiva, dalla data di stipulazione dell'atto di concessione.

#### **Art. 4. Valore della concessione**

Il valore complessivo della concessione è pari a Euro 75.000,00 (ossia euro 25.000,00 all'anno per la durata massima prevista di tre anni). Non è previsto un canone annuo da versare all'Ente

concedente, essendo prevista la corresponsione di tariffe.

#### **Art. 5. Oggetto e finalità della concessione**

La concessione viene effettuata al fine di erogare alla cittadinanza i servizi sportivi riguardanti il gioco del calcio.

La gestione della "AREA CALCIO" deve perseguire le seguenti finalità, da svolgere secondo i livelli qualitativi ottimali formulati nell'offerta resa in gara :

- organizzazione delle attività di calcio;
- eventuale organizzazione di altre attività sportive compatibili con le caratteristiche del centro sportivo, se presenti nell'offerta tecnica aggiudicata;
- promuovere ulteriori attività di carattere sociale compatibili con le strutture in dotazione, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario dovrà perseguire e attuare l'uso pubblico dell'impianto secondo le norme previste dal presente capitolato e in attuazione dell'offerta presentata in gara.

Inoltre il Concessionario si impegnerà a collaborare con il Comune per favorire, presso il Centro sportivo, le attività sportive, ricreative e sociali organizzate direttamente o patrocinate dal Comune per 3 (tre) giornate l'anno. Il Comune dovrà coordinarsi con il Concessionario su tali iniziative con un preavviso minimo di 30 giorni, anche allo scopo di verificare l'effettiva disponibilità del Centro sportivo rispetto ad altre iniziative già organizzate dal Concessionario.

In caso di iniziative organizzate direttamente dal Comune o tramite l'intervento di soggetto terzo patrocinato, restano a carico dell'organizzatore le spese di gestione dell'evento, di pulizia dei luoghi a fine attività, oltre alla predisposizione della documentazione necessaria all'ottenimento dell'autorizzazione.

Per le attività svolte in proprio dall'Amministrazione Comunale o da questa concesse in patrocinio a terzi, nessuna responsabilità può essere ricondotta al Concessionario, in quanto restano a carico del Soggetto organizzatore le responsabilità stesse e le più opportune attività organizzative, compresa la sottoscrizione delle polizze assicurative a tutela di persone o cose.

Ai fini dell'organizzazione di tali eventi è richiesto al Concessionario di presidiare, in collaborazione e coordinamento con il Comune, il corretto uso del Centro da parte del Soggetto organizzatore, dalla fase di allestimento a quella di restituzione dei luoghi.

#### **Art. 6. Tariffe, Rendiconto delle attività sportive e Consuntivo degli obblighi di gestione**

- (1) Al Concessionario, in relazione agli spazi assegnati dal presente capitolato, si applica la tariffazione d'uso degli spazi sportivi, prevista dalla delibera di Giunta comunale n. 334 del 10/11/2009 e adeguata annualmente all'indice FOI reso dall'Istat. Il valore economico delle attività sportive soggette a tariffazione viene calcolato in base alla pianificazione preventiva che deve essere trasmessa al Comune, per il primo anno di concessione, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione dell'atto di Concessione e, per quelli successivi, entro il 30 giugno. Eventuali variazioni, purché comunicate e quindi autorizzate dal servizio impiantistica sportiva del Comune, dovranno essere inserite nella tabella di Rendiconto anch'essa da trasmettere entro il 30 giugno di ogni annualità di convenzione.
- (2) Il valore economico delle attività manutentive eseguite dal Concessionario, riferite agli oneri di cui all'art. 9) del presente capitolato, dovrà anch'esso venire analiticamente consuntivato entro il 30 giugno di ogni annualità di convenzione.
- (3) A seguito della trasmissione del Rendiconto qui sopra indicato al punto (1), il servizio impiantistica sportiva effettuerà la verifica, sia rispetto alla quantificazione aggiornata dell'uso degli spazi sportivi e della loro tariffazione secondo la deliberazione n. 334/2009, che rispetto al Consuntivo qui sopra indicato al punto (2), delle attività e dei servizi resi dal Concessionario, relativamente agli obblighi previsti all'art. 9) del presente capitolato.
- (4) Nel caso in cui l'importo delle attività e dei servizi manutentivi eseguiti a Consuntivo sia inferiore alla tariffazione dovuta, verrà richiesto al Concessionario il pagamento della differenza dovuta mentre, nel caso in cui l'importo dei servizi consuntivati sia superiore alla tariffazione dovuta, non verrà riconosciuto alcun rimborso al Concessionario, ma sarà considerato come partecipazione ai costi sostenuti dall'Ente concedente per le forniture delle utenze a supporto degli usi sportivi.
- (5) Le tariffe applicate nel primo anno della concessione dal Comune al Concessionario sono le seguenti :

Allenamenti adulti €/h	€ 16,50
Allenamenti maggiori 18 e minori 21 €/h	€ 10,00
Allenamenti maggiori 12 anni €/h	€ 6,50
Allenamenti minori 12 anni €/h	€ 2,50
Partite categoria adulti €/h	€ 32,50
Partite categoria adulti minori anni 21 €/h	€ 19,50
Partite maggiori 12 anni €/h	€ 6,50
Partite minori 12 anni €/h	€ 2,50
Manifestazioni per tutte le categorie €/giorno	€ 162,00

#### **Art. 7. Apertura del centro sportivo**

Il Concessionario deve garantire l'erogazione di servizi sportivi del centro sportivo per un minimo di 32 (trentadue) settimane sportive l'anno.

I periodi di chiusura dovranno essere motivati e concordati con l'Amministrazione Comunale.

Eventuali periodi di chiusura non aventi giustificato motivo, sono pena di risoluzione della concessione per inadempienza contrattuale, come normato al successivo art. 20.

#### **Art. 8. Corrispettivi a carico degli utenti**

I corrispettivi applicati dal Concessionario agli utenti dei servizi sportivi erogati dal Concessionario stesso presso l'AREA CALCIO del centro sportivo Manin, sono stabiliti in funzione dell'offerta depositata in sede di gara dal concorrente aggiudicatario.

Ogni somma proveniente dall'esercizio della Concessione – corrispettivi per l'utilizzo delle strutture e degli impianti da parte di atleti, pubblico pagante entro il limite delle 100 persone, associazioni sportive, eventuali spazi pubblicitari, ecc. – viene introitata per intero esclusivamente dal Concessionario, nel rispetto di tutte le normative in materia di autorizzazioni, imposte e altri oneri derivanti dalle attività.

#### **Art. 9. Obblighi generali di gestione**

Il Concessionario assume in forza della presente Concessione i seguenti obblighi di gestione, da svolgere con la diligenza professionale richiesta e secondo i livelli qualitativi ottimali formulati nell'offerta resa in gara :

**1)** in merito alla propria esclusiva competenza, riguardante la "AREA CALCIO" :

- A) custodire e gestire le aree;
- B) garantire la conservazione dei beni mobili ed immobili in condizioni di efficienza. Eventuali danni eccedenti il normale deperimento d'uso e imputabili alla mancata custodia e vigilanza, saranno posti a carico dello stesso, con facoltà del Comune di rivalsa sulla garanzia contrattuale.
- C) garantire idonea struttura organizzativa, anche per gli adempimenti amministrativi e contrattuali;
- D) nominare la figura di Responsabile della "AREA CALCIO" con compiti di organizzazione, formazione e informazione di tutti coloro che operano all'interno dell'attività in concessione, nonché sulle procedure per la sicurezza degli stessi collaboratori e degli utenti. E' compito del Responsabile assicurare il necessario coordinamento delle attività

- poste in essere in esecuzione di quanto stabilito dal presente articolo. Il Responsabile ha anche compiti di coordinamento informativo con il responsabile della "AREA RUGBY", con gli uffici dell'Amministrazione Comunale e con le altre associazioni presenti nel centro;
- E) pianificare l'utilizzo della "AREA CALCIO" in misura e con forme adeguate alla capacità ricettiva dello stesso;
  - F) informare il Comune e le autorità competenti, non appena venuto a conoscenza del fatto, in caso di intrusioni, danni, furti, incendi o altri eventi pregiudizievoli per il patrimonio del Comune;
  - G) segnalare immediatamente al Comune tutte le circostanze e i fatti che possano pregiudicare il regolare svolgimento delle attività, oltre a prendere immediati provvedimenti per tutelare i propri utenti e quelli del Centro MANIN;
  - H) non introdurre automezzi (a qualsiasi titolo e causa) nell'area di sedime del Centro MANIN, salvo che per l'ingresso e la sosta esclusivamente deputate al carico e allo scarico delle merci o beni strumentali alla presente Concessione, limitatamente al tempo per ciò necessario;
  - I) garantire l'immediato allertamento dei servizi di pronto intervento e di assistenza medica nei casi di urgenza e provvedere ad affiggere idonea cartellonistica con i numeri di emergenza;
  - J) garantire adeguata pulizia di tutti gli ambienti della "AREA CALCIO" nel rispetto delle norme igienico sanitarie. Il Concessionario è tenuto a provvedere, ai fini della gestione, all'acquisto dei beni, delle attrezzature e dei materiali di consumo adeguati per numero, caratteristiche e dimensioni, ad un corretto espletamento di tale attività. Particolare attenzione deve essere posta riguardo la sanificazione periodica di spogliatoi, servizi igienici e locali docce. Per quanto riguarda le docce, mensilmente dovrà essere eseguita la pulizia dal calcare e la sanificazione con prodotti idonei di tutti i soffioni. Rientra nell'attività di pulizia anche lo spazzamento della neve dalle superfici sportive e dai relativi camminamenti del centro sportivo;
  - K) effettuare tutte le attività strumentali, connesse allo svolgimento della gestione oggetto della Concessione, quantunque non ivi espressamente indicate e comunque eseguire le manutenzioni ordinarie e le riparazioni per i danneggiamenti causati dall'uso;
  - L) pagare imposte, tributi, tasse, contributi, diritti di qualsiasi genere inerenti all'impianto e le attività in concessione.
  - M) effettuare la costante vigilanza sul rispetto del limite massimo consentito di pubblico presente, che non può mai superare le 100 (cento) persone;
  - N) svolgere l'ordinaria manutenzione, intendendo tutte quelle operazioni, comprese le riparazioni, per mantenere il campo, gli impianti, gli arredi e le strutture nelle condizioni di efficienza, anche con interventi di riparazione di guasti con sostituzione ed acquisto del materiale occorrente, quale a titolo di esempio non esaustivo, per quanto riguarda soltanto gli spazi di competenza della palazzina: apparati illuminanti, asciugacapelli a parete, rubinetterie e altre parti idrauliche visibili e la cui sostituzione non comporta opere da muratore, porte, serrature, appendiabiti, arredi;
  - O) provvedere agli acquisti ed approvvigionamenti di materiali di facile consumo quali a titolo esemplificativo: carburante per mezzi agricoli utilizzati per lo sfalcio delle superfici in erba, dei campi da gioco e di quelle perimetrali, vernice ecologica, terra, sabbia;
  - P) prevedere l'eventuale nolo di eventuali ulteriori attrezzature mobili di proprietà di terzi e in uso al Concessionario per lo sfalcio dell'erba;
  - Q) effettuare un intervento annuale sul manto erboso del campo da calcio principale, attraverso sia l'attività di personale competente ed abilitato all'uso dei mezzi ed attrezzature necessari alla semina, sia la fornitura delle sementi;
  - R) effettuare la tenuta del manto erboso del campo da calcio principale, dei campi di allenamento lato palazzina spogliatoio e lato oratorio, oltre alle aree erbose perimetrali di competenza; il taglio e lo smaltimento dell'erba, attraverso personale competente ed abilitato all'uso dei mezzi ed attrezzature necessari, da marzo a settembre con n. 3 (tre) tagli al mese; le operazioni di taglio e smaltimento dell'erba debbono comunque essere effettuate anche con una frequenza maggiore a quella indicata qualora, in considerazione dell'andamento climatico, ciò sia necessario a mantenere l'altezza dell'erba entro il limite di 6 (sei) cm;

- S) effettuare la manutenzione del campo da calcio e dei campi di allenamento, mediante il riempimento delle buche, il livellamento del terreno, attraverso personale competente ed abilitato all'uso dei mezzi ed attrezzature necessari alla movimentazione della terra e sabbia;
- T) compiere l'irrigazione dei campi di calcio, da maggio a settembre secondo necessità; qualora, nel corso della presente Concessione, il sistema di irrigazione dei campi di calcio divenga approvvigionato dal pozzo di falda, si dovrà irrigare negli orari stabiliti in convenzione con CAP e impostati nella centrale di pompaggio : dalle ore 14:00 alle ore 19:00;
- U) effettuare le tracciate dei campi secondo i calendari definiti dalle Federazioni di appartenenza e in base alle normative tecniche delle stesse;
- V) effettuare la pulizia degli spogliatoi e dei servizi annessi nelle giornate di sabato e domenica durante lo svolgimento delle partite di campionato o tornei, con particolare attenzione agli aspetti di igienicità di bagni e locali docce;
- W) effettuare la pulizia dei locali servizi igienici per il pubblico, posti nel sottotribuna in ragione del loro utilizzo. Con cadenza mensile dovranno essere effettuate in tutti i servizi igienici per il pubblico, attività di pulizia con trattamento anticalcare e di profilassi antibatterica tramite idonei dispositivi disinfettanti medico chirurgici;
- X) effettuare la pulizia giornaliera del piano inferiore della palazzina dove sono situati gli spogliatoi e i servizi annessi con particolare attenzione agli aspetti di igienicità di bagni e locali docce. Con cadenza mensile dovranno essere effettuate in tutti gli spogliatoi e servizi igienici attività di pulizia con trattamento anticalcare e di profilassi antibatterica tramite idonei dispositivi disinfettanti medico chirurgici, soprattutto dei soffioni delle docce;
- Y) effettuare la pulizia delle aree di transito e degli spalti della tribuna, compreso lo svuotamento dei cestini porta rifiuti, con particolare cura ogni lunedì, dopo il fine settimana di svolgimento delle partite, e il corretto conferimento differenziato dei rifiuti sul marciapiede, per il ritiro nelle giornate e secondo i modi stabiliti dal Regolamento Comunale;
- Z) provvedere all'accensione e spegnimento dell'impianto luci dei campi di gioco, (in caso di ripristino dell'impianto anche per il campo da calcio), e quelle dei campetti di allenamento provvedendo ad evitare sprechi durante le ore di non utilizzo;
- AA) vigilare sul corretto uso degli impianti e delle attrezzature impegnandosi a verificare, prima di ogni utilizzo, il normale funzionamento degli stessi ed impegnandosi altresì a comunicare al Servizio Impiantistica Sportiva, tramite mail a [impiantisticasportiva@sestosg.net](mailto:impiantisticasportiva@sestosg.net) entro il giorno seguente i difetti di funzionamento riscontrati;

**2) le "PARTI COMUNI" afferenti la "AREA CALCIO" sono le seguenti :**

2.1 atrio del piano seminterrato della palazzina;

2.2 camminamenti, percorsi di accesso agli spazi dedicati alla stessa "AREA CALCIO" e aiuole perimetrali agli stessi;

2.3 n. 2 blocchi servizi igienici per il pubblico, situati 1 a Nord e 1 a Sud del sotto-tribuna;

2.4 locale deposito situato nel seminterrato della zona sottopassaggio di accesso ai campi;

2.5 locale infermeria situato a piano terra, con accesso dal camminamento esterno.

Stante il rapporto di connessione spaziale e/o funzionale con la "AREA CALCIO", su tali "PARTI COMUNI", il Concessionario della "AREA CALCIO" deve provvedere, con la diligenza professionale richiesta e secondo i livelli qualitativi ottimali formulati nell'offerta resa in gara a:

AB) effettuare gli interventi di minuta manutenzione;

AC) eseguire le attività di pulizia di carattere condominiale, quali:

- lo svuotamento dei cestini dell'immondizia;

- la pulizia dei vialetti delle aree esterne;

- il conferimento su strada, nei giorni pianificati a livello comunale, della spazzatura proveniente dai propri utilizzi, debitamente differenziata e collocata negli appositi contenitori posizionati nell'area di raccolta situata dietro il locale biglietteria, in prossimità dell'ingresso principale al Centro in via Manin;

AD) effettuare il taglio e lo smaltimento dell'erba, attraverso personale competente ed abilitato all'uso dei mezzi ed attrezzature necessari, con periodicità da marzo a settembre di n. 2 (due) tagli al mese; le operazioni di taglio e smaltimento dell'erba debbono essere effettuate anche con una frequenza maggiore a quella indicata, qualora per l'andamento climatico ciò sia necessario a mantenere l'altezza dell'erba entro il limite di 10 (dieci) cm.;

- AE) avere in dotazione e mantenere sempre efficiente il Defibrillatore - DAE e provvedere alla formazione ed aggiornamento del personale preposto all'uso;
- AF) pulire e mantenere in perfetta efficienza il locale infermeria e i suoi arredi, con il controllo periodico e l'approvvigionamento dei presidi medici minimi necessari per il pronto soccorso;
- AG) svolgere la manutenzione ordinaria dei mezzi di proprietà comunale destinati allo sfalcio dell'erba;
- AH) provvedere alla consuntivazione, entro il 30 giugno di ogni anno, di tutte le attività manutentive eseguite nella "AREA CALCIO" e nelle "PARTI COMUNI" della stessa "AREA CALCIO" del centro "MANIN" a riscontro dell'avvenuta esecuzione degli obblighi di gestione indicati nel presente articolo, e di tutti i costi a tal fine sostenuti, sia direttamente che indirettamente tramite propri fornitori.

Per quanto riguarda la gestione delle aperture dei cancelli, il Concessionario dovrà attenersi alle disposizioni operative rese e direttamente eseguite dalla Croce Rossa Italiana, che opera presso il centro sportivo Manin.

#### **Art. 10. Sponsorizzazioni e pubblicità**

Il Concessionario è autorizzato ad acquisire sponsorizzazioni e pubblicità finalizzate al sostegno dei costi di gestione del centro, purché rispettose del pubblico decoro.

Il Concessionario è altresì autorizzato a consentire l'esposizione di striscioni pubblicitari degli sponsor che sostengono le attività sportive che si svolgono all'interno dell'impianto.

Le esposizioni sono consentite purché in regola con gli adempimenti di pagamento delle imposte/tasse previste dalla legge per l'utilizzo di strutture, di striscioni, di manifesti o di altri strumenti simili che possano veicolare messaggi pubblicitari all'interno dell'impianto.

#### **Art. 11. Personale impiegato**

Il Concessionario si obbliga a svolgere la concessione oggetto del presente capitolato mediante idonea organizzazione e con un numero di operatori, adeguato alle esigenze dei servizi e in possesso dei requisiti previsti dalla legge rispetto alle mansioni in cui è impiegato.

Il personale alle dipendenze del Concessionario non potrà far valere in nessun caso pretese economiche verso il Comune. Il Concessionario si impegna ad osservare ed applicare integralmente ai dipendenti tutte le norme contenute nei contratti di lavoro.

Il personale dipendente, incaricato o comunque impiegato dal Concessionario nelle attività oggetto del presente contratto, deve tenere un contegno serio, civile, corretto e rispettoso dell'utenza, e deve essere fornito di idonei elementi di riconoscimento.

Il Comune si riserva la possibilità di richiedere la sostituzione di personale comprovatamente ritenuto non idoneo.

L'Amministrazione potrà inoltre richiedere in qualsiasi momento al Concessionario il Certificato del Casellario Giudiziale dei dipendenti incaricati.

#### **Art. 12. Salute e sicurezza**

Il Concessionario si impegna ad osservare tutte le disposizioni dettate dal D. Lgs. n. 81/2008 in materia di prevenzione infortuni sul lavoro, igiene e sicurezza, nonché tutti gli obblighi in materia di assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, previdenza, invalidità, vecchiaia, malattie professionali ed ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire in corso di esecuzione per la tutela dei lavoratori.

Il Comune e il Concessionario si coordinano informandosi reciprocamente al fine di eliminare rischi dovuti ad interferenze tra i lavoratori ed i servizi delle diverse imprese coinvolte negli interventi manutentivi presso il centro sportivo.

Altrettanto dovrà fare il Concessionario coordinandosi con le altre realtà presenti nel centro, al fine di eliminare rischi dovuti ad interferenza durante i lavori o attività, redigendo anche gli opportuni verbali di coordinamento delle varie attività, che andranno firmati da tutti i responsabili delle attività presenti nel centro sportivo, per le quali si riscontra preventivamente una possibile interferenza, pianificando e riportando all'interno di ogni verbale, le disposizioni e le informazioni per eliminarle.

Per quanto riguarda i rischi propri derivanti dalla propria organizzazione, il Concessionario redige e



trasmette al Comune l'apposito Documento sulla Valutazione dei Rischi ai fini della stipulazione dell'atto di concessione e attua ogni misura necessaria per ridurre o eliminare al minimo tali rischi.

### **Art. 13. Verbali di consegna e riconsegna del Centro Sportivo**

A seguito dell'aggiudicazione della concessione tramite gara pubblica, in contraddittorio tra il Comune e il Concessionario, e con un preavviso di 10 (dieci) giorni da parte del Comune al Concessionario, si procede alla consegna delle aree e dei locali della "AREA CALCIO" oggetto di concessione, redigendo a tal fine apposito verbale contenente la ricognizione degli stessi, nonché delle attrezzature mobili e arredi presenti.

Il Concessionario ha l'obbligo di dare al Comune comunicazione preventiva in caso di dismissione dei beni in dotazione a causa del loro deperimento. La responsabilità dello smaltimento, che deve essere operato in conformità con le norme vigenti, e gli oneri relativi, sono a carico del Concessionario.

Al termine della concessione deve essere redatto, a cura dell'ufficio concedente del Comune e in contraddittorio con il Concessionario, verbale di riconsegna/restituzione regolare da cui si evinca lo stato di conservazione dei beni mobili e immobili.

### **Art. 14. Manutenzione straordinaria del Centro sportivo**

Il Comune è tenuto alla manutenzione straordinaria dell'immobile e degli impianti.

Il Comune si riserva di stabilire tempi e modi per la realizzazione degli interventi e nulla è dovuto a qualsiasi titolo al Concessionario per eventuali interruzioni di attività causate dall'esecuzione di lavori a carattere di imprevedibilità e urgenza.

Le opere e gli interventi, una volta positivamente collaudati, faranno parte del patrimonio del Comune ed andranno ad aggiungersi alla dotazione della concessione.

### **Art. 15. Subappalto**

E' vietato il subappalto totale del contratto. L'affidamento in subappalto di parte del servizio deve essere autorizzato dal Comune ed è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 188 del D. Lgs. 36/2023.

Il Concessionario resta responsabile in via esclusiva nei confronti del Comune. Il Concessionario è obbligato solidalmente con il subappaltatore nei confronti dei dipendenti dell'impresa subappaltatrice, in relazione agli obblighi retributivi e contributivi previsti dalla legislazione vigente. Non è considerato subappalto l'affitto, anche a carattere continuativo, di aree/spazi per la fruizione del Centro da parte di società/associazioni sportive, purché conforme ai contenuti resi nell'offerta di gara.

### **Art. 16. Controlli e verifiche**

La vigilanza del servizio compete all'Amministrazione Comunale, con più ampia facoltà e nei modi ritenuti più idonei.

L'Amministrazione Comunale, allo scopo di accertarsi del rispetto degli obblighi contrattuali, si riserva il diritto di compiere ogni ispezione e controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno per il monitoraggio complessivo del livello qualitativo e quantitativo dei servizi resi e del rispetto di quanto definito nel presente capitolato.

Il soggetto Concessionario dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento, consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste.

Nel caso le verifiche attestassero inadempimenti agli obblighi contrattuali, l'Amministrazione Comunale procederà per iscritto a contestare l'addebito al Concessionario con le modalità di cui al presente capitolato e, per quanto qui non previsto, in applicazione di quanto stabilito dal D. Lgs. 36/2023.

### **Art. 17. Obblighi assicurativi**

Il Concessionario dovrà provvedere, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, alla stipula delle seguenti polizze assicurative per un periodo pari alla durata della concessione, ed inviarne copia al Comune:

**a.** Polizza di responsabilità civile verso terzi (RCT) unica per i rischi connessi all'uso dell'area attrezzata e impianto sportivo, con espressa indicazione dell'Amministrazione Comunale come terzo, con massimale minimo di Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila) per sinistro, per

persona, restando ferma la responsabilità del Concessionario anche per danni eccedenti tale massimale;

**b.** Garanzia Rischio locativo per incendio e danni materiali con una somma assicurata di Euro 200.000,00 (duecentomila);

**c.** Polizza furto con somma assicurata a primo rischio assoluto per un massimale minimo di Euro 100.000,00 (centomila) a tutela dei beni di proprietà del Comune.

Inoltre, il Concessionario deve sempre acquisire da parte dei propri prestatori di servizi, prima dell'inizio delle relative attività, le Polizze RCT-RCO di Responsabilità Civile Terzi e Prestatori d'opera con idoneo capitale assicurato per sinistro.

Il Concessionario è tenuto a trasmettere all'Amministrazione le quietanze di pagamento dei rinnovi delle polizze assicurative.

Le polizze devono contenere le seguenti clausole essenziali :

**a.** il pagamento integrale del premio deve essere contestuale alla stipula della copertura assicurativa iniziale o, in alternativa, in caso di rateizzazione, nella polizza deve essere specificato che l'omesso o il ritardato pagamento del premio non può essere opposto all'Amministrazione Comunale concedente;

**b.** eventuali franchigie, scoperti o limitazioni di copertura presenti non sono opponibili all'Amministrazione Comunale concedente e non sono ammesse esclusioni della copertura assicurativa relative ad attività oggetto della concessione.

Le garanzie devono essere mantenute nell'ammontare stabilito, per tutta la durata della concessione. Ove ciò non avvenga entro il termine di quindici giorni dalla lettera di comunicazione inviata al riguardo, l'Amministrazione ha la facoltà di risolvere il rapporto con le conseguenze previste per i casi di risoluzione della presente concessione.

#### **Art. 18. Cauzione e/o fideiussione definitiva**

Ai fini della sottoscrizione dell'atto di concessione, il Concessionario dovrà presentare, a pena di decadenza dell'affidamento, e conseguente incameramento della cauzione provvisoria, una cauzione definitiva nella misura di Euro 7.500,00 (settemilacinquecento), ovvero nella misura del 10% del valore della concessione risultante dall'offerta economica resa in gara dal Soggetto aggiudicatario, a garanzia del corretto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla concessione, del risarcimento dei danni nonché delle spese che eventualmente il Comune dovesse sostenere a causa di inadempimento o inesatto adempimento degli obblighi contrattuali da parte del Concessionario.

In caso di irregolarità delle dichiarazioni indicate nella cauzione, il Comune inviterà il Concessionario a regolarizzare fissando un termine non superiore a 10 (dieci) giorni; qualora lo stesso non abbia provveduto entro detto termine e non abbia addotto valide giustificazioni, si procederà a revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione provvisoria. In tal caso al Concessionario interessato saranno addebitate le spese sostenute dal Comune per l'affidamento della concessione a terzi.

La mancata costituzione della garanzia definitiva determina la revoca dell'affidamento e l'escussione della cauzione provvisoria da parte del Comune, il quale aggiudica la concessione al concorrente che segue in graduatoria.

Rimane comunque riservato il diritto al risarcimento dei danni e al rimborso delle maggiori spese sostenute dal Comune.

Nel caso di anticipata risoluzione del contratto per inadempienza del Concessionario, la cauzione sarà incamerata dal Comune, in via parziale o totale sino alla copertura dei danni e degli indennizzi dovuti al Comune.

#### **Art. 19. Regime delle inadempienze e penalità**

Qualora dovessero rilevarsi significative inadempienze del Concessionario nell'esecuzione di quanto stabilito nel presente capitolato o nell'attuazione dell'offerta di gara e/o nell'uniformarsi a disposizioni di legge, il Comune procederà alla contestazione formale dei fatti rilevati tramite Pec da inviare entro 10 (dieci) giorni dall'avvenuta conoscenza.

Il Concessionario può presentare osservazioni e controdeduzioni nel termine massimo di 10 (dieci) giorni dalla contestazione.

Il Comune, a suo insindacabile giudizio, nei successivi 10 (dieci) giorni, conclude il procedimento con esito:

a. positivo, in quanto gli elementi giustificativi presentati sono stati ritenuti congrui e sufficienti;  
b. negativo, in assenza di controdeduzioni, oppure qualora gli elementi giustificativi presentati siano stati ritenuti insufficienti a giustificare la mancanza contestata. In questo caso il Comune applica :

b.1) - una penale pari a euro 500,00 (cinquecento) ad evento / giorno, in caso di violazione degli obblighi di gestione disciplinati all'art. 9, alle lettere F), G), I), L), M), N), AA);

b.2) - una penale pari a euro 100,00 (cento) ad evento / giorno, in caso di violazione degli obblighi di gestione disciplinati all'art. 9 e non contemplati al precedente paragrafo b.1).

Il Concessionario è sempre e comunque tenuto ad attuare gli interventi necessari per risolvere le inadempienze contestate.

La penalità viene comminata mediante nota di addebito che il Concessionario dovrà versare nel termine di 30 (trenta) giorni, fatta salva la possibilità per il Comune di rivalersi sulla fideiussione.

Anche a seguito dell'applicazione di penalità, il Comune mantiene inalterato il diritto all'azione risarcitoria quando ne ricorrano le condizioni.

#### **Art. 20. Risoluzione per inadempimento**

Si applica l'art. 122 del D. Lgs. 36/2023.

#### **Art. 21. Controversie**

Dopo la stipula del contratto di concessione, tutte le controversie tra le parti in ordine all'interpretazione o all'attuazione del presente capitolato speciale non risolubili né risolte in via amministrativa sono svolte presso il Foro competente di Monza.

#### **Art. 22. Spese contrattuali**

Tutte le spese, imposte, tasse e soprattasse comunque inerenti alla stipula e alla registrazione del contratto sono interamente carico del Concessionario, senza eccezione alcuna.

#### **Art. 23. Disposizioni finali**

Per quanto non previsto dal presente capitolato, si rinvia alle norme vigenti in materia.

Si precisa che qualora durante la vigenza contrattuale il comune di Sesto San Giovanni dovesse intervenire con un intervento di manutenzione straordinaria della struttura, il presente contratto verrà sospeso fino al collaudo delle lavorazioni, senza che in alcun caso il Concessionario possa chiedere eventuali danni per la sospensione delle attività.

Trattandosi comunque di interventi programmabili, il Concessionario verrà informato per tempo sulla tempistica di inizio dei lavori e sul relativo cronoprogramma, in modo da poter riorganizzare in tal senso la propria attività sportiva.

Sesto San Giovanni, 31 maggio 2024