

REPUBBLICA ITALIANA  
COMUNE DI CHIUSAFORTE

Provincia di UDINE

\* \* \* \* \*

**CAPITOLATO SPECIALE PER L’AFFIDAMENTO DEL CENTRO POLIFUNZIONALE E  
RELATIVE PERTINENZE ESTERNE (CAMPI DA CALCETTO, TENNIS E AREA  
GIOCHI), SITI PRESSO LA LOCALITA’ TURISTICA DI SELLA NEVEA IN COMUNE DI  
CHIUSAFORTE.**

\* \* \* \* \*

Art. 1  
(Oggetto dell’appalto)

1. Il Comune di Chiusaforte, nel prosieguo “Comune”, assegna in locazione i seguenti beni di sua proprietà, siti in frazione Sella Nevea:
  - Centro Polifunzionale (fg. 50 mappale 342):
    - o Piano Terra: Sala Convegni, negozio di generi alimentari, servizi igienici, lavanderia e Bar;
    - o Piano Primo: Spogliatoi, servizi igienici, docce, sauna, palestra, sala ritrovo;
  - Campo da tennis;
  - Campo da calcetto;
  - Area giochi tra il Rifugio Julia e Centro Polifunzionale

Art. 2  
(Durata e importo della locazione)

- 1) La locazione decorrerà dalla data di stipula del relativo contratto, ed avrà una durata di anni 6 (sei) rinnovabili di altri 6 (sei) anni;
- 2) L’importo complessivo del corrispettivo erogato dal Comune per l’abbattimento dei costi di gestione viene determinato in euro 5.000,00.- annuali per i primi sei anni.

Art. 3  
(Prestazioni a carico dell’affidatario)

1. Per la conduzione della struttura l’affidatario si obbliga:
  - a) a rispettare rigorosamente le giornate obbligatorie di apertura e chiusura previste dal bando;
  - b) a recepire, nei limiti del possibile, le esigenze dell’utenza;
  - c) alla cura e manutenzione dell’Area giochi tra il Rifugio Julia e il Centro Polifunzionale;
  - d) alla corresponsione del canone annuo di €. 2000,00, indicizzato non rendicontabile.

Art. 4  
(Aggiudicazione della locazione)

1. La locazione sarà affidata tramite procedura aperta a favore del soggetto che avendo dichiarato di accettare tutte le condizioni del presente Capitolato speciale e risultando in possesso di tutti i requisiti di ammissione alla gara, avrà raggiunto il maggior punteggio di

- cui ai criteri previsti dall'art. 6 del bando.
2. Effettuerà la valutazione delle offerte un'apposita Commissione di gara nominata secondo quanto stabilito dal Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti.
  3. Gli interessati alla presentazione dell'offerta possono prendere visione dei locali e degli impianti specifici secondo modalità ed orari concordati con l'Ufficio Tecnico.

Art. 5  
(Consegna)

1. Il locatario prende in carico i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza sollevare eccezioni.
2. All'atto della consegna verrà redatto, in contraddittorio tra le parti, e sottoscritto un verbale di consegna comprensivo della constatazione dello stato in cui si trovano i beni, gli arredi e le attrezzature.  
Tale verbale conterrà la planimetria dei piani della struttura e delle eventuali pertinenze;
3. Il locatario si impegna ad utilizzare i beni ricevuti in consegna secondo la loro natura e funzione, a conservarli ed a mantenerli in condizioni di piena funzionalità ed efficienza ed a riconsegnarli, allo scadere del rapporto contrattuale, nelle medesime condizioni in cui li ha ricevuti, salvo il naturale degrado derivante dal tempo e dall'uso cui i beni sono per loro natura destinati. All'atto della riconsegna verrà redatto in contraddittorio fra le Parti un verbale di restituzione dei beni e di constatazione dello stato di fatto e delle condizioni in cui essi si trovano.
4. I beni vengono consegnati al locatario in condizioni conformi alle vigenti norme in materia di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché muniti delle autorizzazioni e certificazioni prescritte.

Art. 6  
(Obblighi del Comune)

1. Il Comune si obbliga ad eseguire, con onere finanziario a proprio carico, tutti gli interventi di manutenzione straordinaria e tutti gli interventi di adeguamento che si rendessero necessari per esigenze connesse alla sicurezza in vigenza del contratto, qualora eccedenti l'ambito dell'ordinaria manutenzione, relativi alla struttura.
2. In casi eccezionali ed urgenti, il Comune può autorizzare il gestore ad eseguire in sua vece, gli interventi di cui al precedente paragrafo, fornendo le prescrizioni tecniche che è obbligato a rispettare nell'esecuzione degli interventi stessi. In tali casi il Comune provvederà a rimborsare la spesa sostenuta, previa presentazione di regolare fattura e regolare documentazione sugli interventi eseguiti e preventivamente autorizzati, prevista dalla normativa vigente.

Art. 7  
(Oneri a carico del Comune)

1. Sono a carico del Comune gli oneri relativi:
  - a) alla manutenzione straordinaria dei locali e degli impianti tecnologici e delle aree esterne;
  - b) all'assicurazione relativa all'immobile (per incendio, scoppio caldaia e altri eventi catastrofici) e ai beni mobili di proprietà del Comune e ai rischi per responsabilità civile verso terzi derivanti dalla proprietà;
  - c) alle imposte, tasse ed obblighi derivanti dalla proprietà;
2. Gli oneri di cui al precedente comma, lettera a) saranno a carico del locatario nel caso in cui la necessità di effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria dipenda da mancata, ritardata od errata manutenzione ordinaria da parte della stessa o da altre cause direttamente

- imputabili alla stessa.
3. Erogazione dell'importo annuo concesso dal Comune (ribassato in seguito a offerta presentata in sede di gara) entro il 15 dicembre di ogni anno.

Art. 8  
(Oneri a carico del locatario)

1. Sono a carico del locatario:
  - la manutenzione ordinaria dei locali e delle aree esterne;
  - lo smaltimento di eventuali rifiuti speciali o pericolosi derivanti dall'attività;
  - la manutenzione ordinaria di macchinari, attrezzature, arredi ed altri beni in dotazione;
  - la pulizia dei locali, quotidiana e periodica; resta compreso il materiale di consumo e la spesa per la disinfezione delle superfici sulle quali possono svilupparsi agenti infettivi;
  - la fornitura di gasolio per riscaldamento;
  - i costi dell'utenza elettrica ENEL;
  - l'effettuazione di ogni altra prestazione prevista in offerta tecnica;
  - tasse ed imposte connesse all'attività svolta;
  - la presentazione della documentazione giustificativa (fatture quietanzate) a rendiconto delle spese di gestione sostenute, entro il 30 novembre di ogni anno;
  - pagamento del canone di locazione per semestralità di cui la prima rata entro il 31 maggio, e la seconda rata entro il 30 novembre.

Art. 9  
(Sublocazione)

1. E'ammessa al locatario la sublocazione dei locali e delle attività presenti all'interno della struttura.
2. Resta comunque ferma la responsabilità del solo locatario (firmatario del contratto di locazione) nei confronti del Comune.

Art. 10  
(Personale)

1. Eventuali assunzioni di personale, che il locatario dovesse effettuare, avverranno nel rigoroso rispetto delle norme legislative o contrattuali di settore.

Art. 11  
(Orari di apertura della struttura)

1. Il locatario si impegna a fare funzionare la struttura per tutto il periodo del contratto, secondo i giorni di apertura obbligatorio come previsto nell'Avviso di Selezione all'art. 3, nonché per le giornate suppletive offerte in sede di gara.

Art. 12  
(Responsabilità e copertura assicurative)

1. Il locatario risponde di ogni danno direttamente e indirettamente cagionato alle persone e alle cose, sia del Comune sia di terzi, durante l'espletamento del servizio oggetto del presente Capitolato, ovvero in conseguenza dello stesso, intendendosi il Comune espressamente esonerato da ogni responsabilità al riguardo, fatta eccezione per la copertura dei rischi derivanti dalla proprietà dei beni utilizzati per l'espletamento del servizio stesso.

La copertura assicurativa dei rischi derivanti dalle varie attività previste è pertanto a carico del Gestore, il quale si obbliga prima dell'avvio del servizio a stipulare, presso un'ideale compagnia, un'adeguata polizza assicurativa contro i rischi di responsabilità civile nei confronti del Comune, di terzi, di eventuali collaboratori e dipendenti, con massimale unico non inferiore a €uro 1.000.000,00 per sinistro e limite di €uro 1.000.000,00 per persona e di €uro 500.000,00 per danni a cose, ferma restando la responsabilità dello stesso anche per gli eventuali maggiori danni eccedenti tali massimali.

2. Copia della polizza assicurativa deve essere trasmessa al Comune contestualmente alla sottoscrizione del contratto.
3. Il locatario è responsabile della perdita e del deterioramento dei beni affidati, ai sensi degli artt. 1588 e 1589 del C.C.-

#### Art. 13 (Cauzione definitiva)

1. L'affidatario della struttura è tenuto a presentare idonea cauzione definitiva, mediante polizza assicurativa, fideiussione bancaria o versamento diretto presso la Tesoreria, pari ad Euro 2.000,00, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte.
2. La cauzione definitiva potrà essere utilizzata anche per l'applicazione di penali o per risarcire il danno che il Comune dovesse subire nel corso dell'esecuzione del Contratto di gestione. In tali casi l'ammontare della cauzione definitiva dovrà essere prontamente ripristinato, pena la rescissione del Contratto.
3. La cauzione definitiva resta vincolata per tutta la durata del Contratto. Lo svincolo potrà avvenire dopo la scadenza del rapporto, previo accertamento della regolare riconsegna dei beni locati e del regolare svolgimento del servizio assegnato.

#### Art. 14 (Migliorie)

1. Il locatario potrà apportare a sue spese e previa autorizzazione del Comune modificazioni e migliorie all'impianto e ai beni in dotazione allo stesso, ferma restando l'esclusione di qualsiasi compenso o indennizzo da parte del Comune durante il periodo di esecuzione del contratto o alla scadenza di quest'ultimo.
2. Nel caso di attrezzature, macchine o altri beni acquistati a cura e spese del locatario, sempre che tale acquisto non risulti incluso fra gli oneri e gli adempimenti previsti dal presente Capitolato a carico della stessa e sia stato previamente autorizzato dal Comune, il locatario, alla scadenza del rapporto, avrà facoltà, se separabili dal bene principale senza documento per quest'ultimo in termini di pregiudizio per la relativa funzionalità, di asportarli a sue spese, ripristinando lo stato di fatto, ovvero di cederli al Comune, verso pagamento di un congruo corrispettivo concordato con il Comune stesso.

#### Art. 15 (Controlli)

- 1) I controlli sulla gestione verranno effettuati dal Titolare della Posizione Organizzativa Amministrativa;
- 2) Analogo potere di controllo viene riconosciuto al Sindaco o ad un Assessore appositamente delegato.

Art. 16  
(Piano di Sicurezza e riconsegna beni)

1. Il locatario dovrà svolgere il servizio nel rispetto di tutti gli adempimenti previsti dal D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni e dalle altre disposizioni vigenti in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e salute dei lavoratori. Tutte le spese relative ai suddetti adempimenti sono a carico del locatario.
2. Le Parti danno atto che l'esecuzione del servizio richiede la cooperazione del committente limitatamente all'aspetto delle informazioni preventive sui locali, gli impianti, i macchinari ed ogni altro bene presente nell'impianto e che tali informazioni sono fornite dal committente all'atto della consegna dei beni.
3. Il locatario si impegna a trasmettere al Comune, entro 15 giorni dalla data di avvio del servizio una copia del piano di sicurezza e prevenzione rischi elaborato sulla base delle informazioni ricevute dal committente e sulla base delle peculiari caratteristiche delle attività oggetto del presente Capitolato, con particolare riguardo ed attenzione alle misure di prevenzione e sicurezza relative al pubblico.
4. Al termine del servizio il locatario dovrà riconsegnare i locali, gli impianti, i macchinari, le attrezzature e quant'altro ricevuto in consegna in buono stato di conservazione, salvo il normale deterioramento. Dell'atto di riconsegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio fra le Parti, nel quale i rappresentanti del Comune faranno risultare eventuali contestazioni sullo stato di fatto di ciò che viene riconsegnato.

Art. 17  
(Inadempimenti e relative sanzioni)

1. Nel caso in cui il servizio venga eseguito in modo impreciso o non accurato ovvero le prestazioni rese non siano conformi a quanto stabilito nel presente Capitolato, ovvero, nel caso in cui gli adempimenti previsti non siano stati eseguiti in tutto o in parte, il Comune provvederà ad inviare al locatario formale contestazione a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento invitandolo a presentare le proprie controdeduzioni entro il termine che verrà comunicato e ad ovviare immediatamente alle conseguenze derivanti dagli inadempimenti contestati.
2. Se a seguito dell'ulteriore accertamento sulle circostanze che hanno determinato il prodursi dell'episodio di inadempimento contestato nonché dell'esame e valutazione delle controdeduzioni del locatario, viene confermato che quest'ultimo abbia posto in essere una violazione degli obblighi contrattuali, il Comune applicherà una penale il cui importo è determinato in funzione della gravità dell'inadempimento, del valore della prestazione non resa o resa in modo insoddisfacente o difforme da quello previsto dal contratto, comunque variabile da un minimo di €. 50,00 (cinquanta/00) ad un massimo di €. 200,00 (duecento/00), da trattarsi sulla cauzione ovvero anche sull'importo da corrispondere al Gestore, salva la facoltà del Comune di chiedere il risarcimento degli eventuali ulteriori danni.
3. Nel caso di interruzione del servizio imputabile a negligenza del locatario il Comune si riserva la facoltà di applicare a carico dello stesso una penale di importo variabile da un minimo di €. 50,00 (cinquanta/00) ad un massimo di €. 200,00 (duecento/00) al giorno in rapporto al numero di ore di interruzione.
4. Il provvedimento con cui viene comminata una penale e disposta la trattenuta sulla cauzione e/o sulle fatture emesse o da emettere è comunicato al locatario mediante raccomandata con avviso di ricevimento, con l'invito a reintegrare la cauzione entro il termine stabilito nello stesso provvedimento (comunque non inferiore a 10 giorni dalla data di ricevimento del provvedimento).
5. In caso di singoli inadempimenti eccezionalmente gravi ovvero in occasione del terzo episodio di inadempimento grave nel corso dell'esecuzione del contratto ovvero, ancora, in

caso di prolungata reiterazione di episodi di inadempimento per violazione di obblighi contrattuali, il Comune si riserva di risolvere il contratto, fermo il diritto al risarcimento di tutti i danni subiti.

Art. 18  
(Spese contrattuali)

1. Tutte le spese e gli oneri per la stipula del contratto sono a completo ed esclusivo carico del locatario nella misura stabilita dalla vigente legislazione, senza diritto a rivalsa.

Art. 19  
(Risoluzione del contratto)

1. Le parti convengono che, oltre a quanto previsto dall'art. 1453 del C.C. per i casi di inadempimento delle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi dell'art. 1456 del C.C., le seguenti ipotesi:
  - a) arbitraria sospensione od abbandono del servizio oggetto del presente Capitolato da parte del locatario;
  - b) apertura di una procedura concorsuale a carico del locatario;
  - c) cessazione di attività da parte del locatario;
  - d) mancata reintegrazione del deposito cauzionale entro il termine previsto;
  - e) sopravvenuta perdita dei requisiti richiesti dal bando per l'ammissione alla gara d'appalto.
2. Nei casi di cui sopra il locatario incorre nella perdita della cauzione che resta incamerata dal Comune, salvo il risarcimento degli ulteriori danni.

Art. 20  
(Norma di rinvio)

1. Per quanto non contemplato nel presente Capitolato e nei documenti di gara valgono le norme del Codice Civile e quant'altro disciplinanti il settore specifico.

Art. 21  
(Contenzioso)

1. Il Foro di Udine sarà competente per dirimere le controversie che dovessero insorgere in esecuzione del presente Capitolato e che non si fossero potute definire per le vie brevi o formalmente.

Chiusaforte, 08.03.2023

**IL TITOLARE DELLA P.O. TECNICA E TECNICA MANUTENTIVA**  
(FUCCARO p.i. Fabrizio)